



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA



CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA



CEB
COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE

PROCON

Nacionalna jedinica za implementaciju
projekata

FINALNI IZVJEŠTAJ O ZAVRŠETKU PROJEKTA

**„PROJEKAT RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA GRAĐANA PO
POVOLJNIM USLOVIMA - PROJEKAT 1000plus“**



Jun 2017. godine

Sadržaj

Rezime	4
Cilj projekta	4
Implementaciona struktura projekta	4
Korisnik projekta	4
Vrijeme realizacije	4
Ukupna vrijednost projekta	4
1. UVOD	5
2. PRIPREMNE AKTIVNOSTI NA PROJEKTU	7
2.1. AKTIVNOSTI KOJE SU PRETHODILE POČETKU IMPLEMENTACIJE PROJEKTA	7
2.2 REALIZOVANE AKTIVNOSTI U DIJELU NADLEŽNOSTI POJEDINIH INSTITUCIJA IMPLEMENTACIJE	8
3. REALIZOVANE AKTIVNOSTI NA PROJEKTU	11
3.1 PRIPREMA I OBJAVA JAVNIH POZIVA	11
3.2 REZULTATI JAVNIH POZIVA	11
3.2.1 JAVNI POZIV ZA BANKE	11
3.2.1.1 Banke - evaluacija ponuda	11
3.2.2 JAVNI POZIV ZA GRAĐEVINARE	12
3.2.2.1 Građevinari – evaluacija ponuda	12
3.2.2.2 Ponuda stanova	13
3.2.3 JAVNI POZIV GRAĐANI	19
3.2.3.1 Građani – aplikacioni proces	19
3.2.3.2 Dinamika apliciranja	20
3.2.3.3 Broj aplikanata po ciljnim grupama	23
3.2.3.4 Struktura domaćinstava koja su aplicirala	23
3.2.3.5 Građani – evaluacija zahtjeva za učešće u projektu	25
3.3 KOMUNIKACIONA STRATEGIJA	25
3.3.1 OBJAVA TENDERA/EVALUACIJA	25
3.3.2 REALIZACIJA KOMUNIKACIONE STRATEGIJE	26
3.3.3 MEDIJSKA KAMPANJA TOKOM IMPLEMENTACIJE KOMUNIKACIONE STRATEGIJE	27
3.4 DODJELA VAUČERA	28
3.5 REALIZACIJA VAUČERA	29
3.6 REALIZACIJA PREDUGOVORA	30
3.7 REALIZACIJA KREDITA	32
3.8 INDIKATORI REALIZACIJE PROJEKTA	35
3.8.1 KUPLJENE STAMBENE JEDINICE	35
3.8.1.1 Kupljene stambene jedinice po opštinama	35

3.8.1.2 Kupljene stambene jedinice po ciljnim grupama	35
3.8.1.3 Kupljene stambene jedinice po starosnoj i polnoj strukturi.....	36
3.8.1.4 Kupljene stambene jedinice po strukturi domaćinstva, regionima i opštinama	37
3.8.1.5 Analiza realizovanih kredita za 376 domaćinstva: kamatna stopa, prosječni prihodi domaćinstava i prosječne vrijednosti kupljenih stanova	38
3.8.1.6 Kupljene stambene jedinice po investitorima	39
4. FINANSIJSKA REALIZACIJA PROJEKTA 1000plus	41
4.1. KREDITNI ARANŽMAN SA CEB-om.....	41
4.2. POVLAČENJE SREDSTAVA IZ KREDITA sa CEB-om	41
4.2.1. Povlačenje I tranše (predtranše)	41
4.2.2. Povlačenje II i III tranše kredita	41
5. PREGLED REALIZOVANIH AKTIVNOSTI	42
6. ZAKLJUČCI	44
Annex I	45

Lista skraćenica

CEB	Banka za razvoj Savjeta Evrope
MORIT	Ministarstvo održivog razvoja i turizma
JIP	Jedinica za implementaciju projekta
PROCON	Project-Consulting
SGME	Societe Generale Montenegro banka
NLB	NLB banka
EB	Erste banka
CKB	Crnogorska komercijalna banka
PBCG	Prva banka Crne Gore
LB	Lovćen banka
KB	Komercijalna banka

Rezime

„Projekat rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima - projekat 1000plus“ predstavlja projekat socijalnog stanovanja za građane sa srednjim i nižim primanjima koja na tržištu ne mogu riješiti stambenu potrebu. Navedeni projekat predstavlja nastavak aktivnosti iz 2011. godine, kada su, kroz saradnju sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB), obezbijedena kreditna sredstva, u iznosu od 25 miliona eura. Imajući u vidu uspješnost navedenog projekta, Vlada Crne Gore je nastavila saradnju sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB), u cilju obezbjeđivanja dodatne kreditne linije, koja je omogućila finansiranje nove faze Projekta 1000plus. Vlada Crne Gore je time obezbijedila kamatnu subvenciju za komercijalne hipotekarne kredite da bi građanima omogućila fiksnu kamatnu stopu od 3,99% tokom cijelog perioda kredita.

Cilj projekta

Glavni cilj druge faze projekta je da se riješi stambena potreba za oko 400 domaćinstava koja ispunjavaju uslove propisane Odlukom o kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje i javnim pozivom. Kroz ovaj projekat, Vlada nastoji da ostvari sljedeće ciljeve:

- povećati pristup stanovanju domaćinstvima koja ispunjavaju uslove kroz program dodjele dugoročnih hipotekarnih kredita sa značajnim socijalnim efektima,*
- podsticaj građevinskom i bankarskom sektoru sa ciljem povećanja ekonomske aktivnost na tržištu nepokretnosti, sa posebnim naglaskom na podsticanje građenja stambenih objekata u skladu sa kriterijumima zaštite životne sredine i ekološkim standardima gradnje.*
- stvaranje „bankovne“ potraživačke grupe na stambenom tržištu.*

Implementaciona struktura projekta

Nosilac projekta je Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dok je za Implementacionu jedinicu projekta (JIP) imenovana Nacionalna jedinica za implementaciju projekata iz oblasti komunalne infrastrukture i zaštite životne sredine - PROCON ltd.

Korisnik projekta

Domaćinstva sa srednjim i niskim primanjima, koja su na nivou prosječne zarade ili niže kao što su nastavnici, službenici, medicinsko osoblje, radnici i mlade porodice.

Period realizacije

decembar 2015. – jun 2017. godine

Ukupna vrijednost projekta

Ukupna vrijednost projekta planirana je na iznos od 20 miliona eura. Projekat se finansira sredstvima kredita CEB-a u iznosu od 10 miliona eura - 50% ukupne vrijednosti Projekta, sredstvima komercijalnih banaka koje prijave učešće u Projektu - 45% ukupne vrijednosti Projekta i ulogom korisnika – domaćinstava u visini od 5% ukupnog iznosa.

1. UVOD

U cilju nastavka projekta obezbjeđivanja stambenih jedinica građanima, pod povoljnim uslovima, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, u saradnji sa Ministarstvom finansija, u toku 2015. godine, radilo je na pripremi Projekta „Socijalnog stanovanja (1000plus)“.

Navedeni projekat predstavlja nastavak aktivnosti iz 2011. godine, kada su, kroz saradnju sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB), obezbijeđena kreditna sredstva, u iznosu od oko 10 miliona eura.

U prvoj fazi Projekta 1000plus, kredit je odobren za 433 porodična domaćinstva, a stambeno pitanje je tada je riješilo 1239 građana Crne Gore koji su navedeni kao članovi tih domaćinstava.

Ukupan iznos realizovanih sredstava, za prvu fazu, iznosio je 18.193.011,69 eura, i obuhvatao je i iznos zajmova, odobrenih od strane CEB-a i domaćih komercijalnih banaka, i ulog građana.

Vlada Crne Gore finansirala je polovinu iznosa vrijednosti Projekta, kroz kreditni aranžman sa CEB-om, tj. 50% kreditnog aranžmana – izvor CEB - 9.096.505,85€.

Komercijalne banke finansirale su 45% vrijednosti Projekta, što je iznosilo 6.789.033,06€.

Učešće građana utvrđeno je na nivou od najmanje 5% vrijednosti nepokretnosti, što je iznosilo 2.307.472,78€.

Prvi projekat je uspješno realizovan, jer je uspostavljena efikasna organizaciona struktura, koja uključuje koordinaciju nadležnih institucija Ministarstva održivog razvoja i turizma i Ministarstva finansija, Projektni odbor, jedinicu za implementaciju Projekta, sprovođenje komunikacione strategije

Kako bi bilo moguće zaključiti kreditni aranžman, Zakonom o budžetu Crne Gore za 2015. godinu, predviđeno je kreditno zaduženje kod Banke za razvoj Savjeta Evrope – CEB, u iznosu od 10 miliona eura, za implementaciju Projekta rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima.

Kroz II fazu projekta korisnicima je ponuđeno da kupe stambene jedinice čija najveća kupoprodajna cijena m² neto korisne površine iznosi 1089 eura/m². Definisan je izuzetak da se u projektu mogu ponuditi objekti čija je cijena do 1200 eura/m², te da razliku u cijeni između 1089 eura/m² i 1200 eura/m² plaća korisnik iz sopstvenih sredstava.

Definisane su ciljne grupe, na osnovu čega je:

- 40% ukupnog broja stambenih jedinica dodijeljeno korisnicima iz javnog sektora,
- 30% bračnim supružnicima do 35 godina života,
- 30% ostalim korisnicima.

Definisane su prioritetne ciljne grupe u okviru ciljnih grupa, shodno Zakonu o socijalnom stanovanju i tu spadaju: samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, porodična domaćinstva čiji je član lice sa invaliditetom, porodična domaćinstva sa djecom sa smetnjama u razvoju, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja i žrtve nasilja u porodici.

Jedan od kriterijuma za učešće u projektu je i maksimalni kumulativni prihod domaćinstva koje želi da učestvuje u Projektu, kao jedan od uslova za učešće. Granica u

primanjima upućuje na OECD "Oksford" ekvivalentnu skalu za ograničenje prihoda u različitim stambenim programima. „Oksford“ skala podrazumijeva koeficijent 1 za jednog odraslog člana, koeficijent 0,7 za svakog dodatnog odraslog člana kao i koeficijent 0,5 za svako maloljetno dijete, odnosno korisnik, čiji kumulativni prihod iznosi do:

- 600 eura za podnosioca zahtjeva;
- 420 eura za svakog drugog punoljetnog člana porodičnog domaćinstva podnosioca zahtjeva;
- 300 eura za svakog maloljetnog člana porodičnog domaćinstva podnosioca zahtjeva.

Dugoročni krediti su se dodjeljivali uz fiksnu kamatnu stopu do 3,99% na godišnjem nivou, na period do 20 godina i uz učešće korisnika u iznosu od najmanje 5% vrijednosti ugovora o kreditu.

Realizacijom druge faze projekta 1000plus se ostvario izuzetno pozitivan uticaj na podsticanje građevinskog i bankarskog sektora da povećaju ekonomsku aktivnost u oblasti poslova sa nepokretnostima, sa posebnim naglaskom na podsticanje građenja stambenih objekata u skladu sa kriterijumima zaštite životne sredine i ekološkim standardima gradnje.

2. PRIPREMNE AKTIVNOSTI NA PROJEKTU

2.1. AKTIVNOSTI KOJE SU PRETHODILE POČETKU IMPLEMENTACIJE PROJEKTA

Početak realizacije projekta prethodio je niz aktivnosti koje su imale za cilj jasno definisanje osnovnih principa projekta i uspostavljanje implementacione strukture samog projekta.

Zakonom o budžetu Crne Gore za 2015. godinu predviđeno je kreditno zaduženje kod Banke za razvoj Savjeta Evrope – CEB u iznosu od 10 miliona eura za implementaciju Projekta rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima.

Takođe, Zaključcima Vlade CG br. 08-1431/13 od 26. juna 2015. godine, Vlada je usvojila Program socijalnog stanovanja i zadužila Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u saradnji sa Ministarstvom finansija preduzme sve aktivnosti na pripremi i implementaciji Projekta rješavanja stambenih pitanja građana pod povoljnim uslovima u saradnji sa CEB-om.

Povodom navedenog, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je uspostavilo saradnju sa predstavnicima Banke za razvoj Savjeta Evrope i formiralo međuresornu radnu grupu sa zadatkom pripreme Aplikacije za zajam kao i ostalih pretpostavki za sprovođenje projekta, u čijem sastavu su pored predstavnika Ministarstva održivog razvoja i turizma i predstavnici Ministarstva finansija, Ministarstva rada i socijalnog staranja i Nacionalne jedinice jedinice za implementaciju projekata iz oblasti komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine - PROCON.

Ministarstvo finansija je sredinom oktobra 2015. godine, dostavilo kreditni zahtjev - aplikaciju "Application by the Montenegro for a EUR 10 million loan for the partial financing of the Social Housing Project" koju je izradila Radna grupa, Generalnom Sekretarijatu Savjeta Evrope, odnosno Guverneru Banke za razvoj Savjeta Evrope, posredstvom stalne misije Crne Gore u Strazburu.

Nakon razmatranja dostavljene Aplikacije, Administrativni Savjet CEB-a, odobrio je 5. novembra 2015. godine, kreditni aranžman, u iznosu od 10 miliona eura, za sufinansiranje navedog projekta. Ukupna vrijednost projekta iznosila je oko 20 miliona eura. Kao i u prethodnom projektu 50% se finansira od strane Države, kroz kreditni aranžman sa CEB-om, a preostali dio od 45% od strane komercijalnih banaka, a 5% kroz učešće građana.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 3. decembra 2015. godine donijela Odluku o kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje („Službeni list Crne Gore“, broj 72/2015 od 21.12.2015. god.) na čijoj pripremi je radila Radna grupa.

Vlada Crne Gore, usvojila je 10. decembra 2015. godine Informaciju o projektu rješavanja stambenih potreba građana po povoljnijim uslovima - nastavak Projekta 1000plus.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je pripremio Informaciju o rezultatima pregovora sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB) za kreditni aranžmana za Projekat „Rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima – Projekat 1000plus“, koju je Vlada Crne Gore usvojila na sjednici održanoj 28. decembra 2015. godine. Na istoj sjednici Vlada je prihvatila Okvirni ugovor o zajmu između Crne Gore i Banke za razvoj Savjeta Evrope i

ovlastila Ministra dr Radoja Žugića da isti potpiše. Ugovor sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope potpisan je 29. 12. 2015. godine (LD 1871/2015).

Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 4. februara 2016. godine usvojila *Informaciju o upravljanju aktivnostima na realizaciji projekta rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima - nastavak projekta 1000plus*. Shodno zaključcima Vlade formirana je implementaciona struktura projekta koju čine institucije: Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija, Jedinica za implementaciju projekta (JIP) - PROCON i Projektni odbor.

Na istoj sjednici Vlada je dala saglasnost na Ugovor o pružanju usluga između Ministarstva održivog razvoja i turizma i DOO "Project-Consulting"-PROCON Podgorica, kao buduće implementacione jedinice projekta i donijela Rješenje o imenovanju Projektnog odbora za dodjelu kreditnih sredstava za rješavanje stambenih potreba fizičkih lica u sastavu:

- g-din Marko Čanović, v.d. pomoćnika Ministra održivog razvoja i turizma, predsjednik
- g-đa Radmila Lainović, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, potpredsjednik
- g-đa Mersija Purišić, Ministarstvo finansija, član
- g-din Pavle Kaluđerović, Ministarstvo finansija, član
- g-din Goran Kušević, Ministarstvo rada i socijalnog staranja, član
- g-din Dr Miloš Knežević, redovni profesor Građevinskog fakulteta Univerziteta Crne Gore, član
- g-đa Sanja Živković, Zajednica opština Crne Gore, član
- g-đa Marija Mirjačić, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, član
- g-đa Milica Abramović, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, član
- g-đa Jelena Paović, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, sekretar

Sporazum o poslovnoj saradnji sa bankama potpisan je 8. marta 2016. godine, dok je Ugovor o saradnji na sprovođenju projekta »1000plus stanova« potpisan u oktobru 2016. godine.

2.2 REALIZOVANE AKTIVNOSTI U DIJELU NADLEŽNOSTI POJEDINIH INSTITUCIJA IMPLEMENTACIJE

Navedene institucije su tokom realizacije projekta 1000plus bile nadležne za različite aspekte upravljanja projektom i to:

I. Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nosilac projekta - organ nadležan za sprovođenje projekta. Shodno Ugovoru o zajmu, iznos do 1,5% sredstava zajma se koristio za implementaciju Projekta–sprovođenje komunikacione strategije i drugih projektnih aktivnosti. Upravljanje ovim sredstvima je u nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma. Ministarstvo nadgleda rad JIP-a tokom procesa implementacije projekta.

II. Ministarstvo finansija je zajmoprimac, te su svi finansijski aspekti Projekta bili u nadležnosti Ministarstva finansija. To između ostalog, podrazumijeva otvaranje posebnog računa za uplatu sredstava zajma CEB-a, koja se prenose bankama učesnicama Projekta na osnovu dokazane potražnje, prenošenje sredstava za iznosu od 1,5% sredstava zajma

namijenjenih za sprovođenje komunikacione strategije i drugih neophodnih aktivnosti, Ministarstvu održivog razvoja i turizma, obezbeđivanje posebnog računa za uplatu kamate, glavnice i drugih troškova od strane banaka koje su učestvovala u Projektu a iz kojih se vrši otplata kredita prema CEB-u, saradnja sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma u pogledu upravljanja državnim kamatnim subvencijama, ugovorni odnos sa komercijalnim bankama, dostavljanje svih podataka o finansijskom vođenju Projekta Ministarstvu održivog razvoja i turizma, potpisivanje Sporazuma sa komercijalnim bankama, potpisivanje Ugovora o prenosu sredstava sa komercijalnim bankama.

III. Jedinica za implementaciju projekta (JIP) - PROCON doo Nacionalna jedinica za implementaciju projekata iz oblasti komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine, koja je vršila poslove implementacione jedinice i u prethodno realizovanom Projektu 1000plus.

Poslovi JIP su definisani Ugovorom o pružanju usluga između Ministarstva održivog razvoja i turizma i PROCON-a. JIP je realizovao sljedeće aktivnosti:

- osmišljena je i izrađena baza podataka koja sadrži relevantne informacije o aplikantima, bankama i investitorima odnosno građevinskim preduzećima; Prije unosa podataka u bazu, izvršeno je testiranje baze podataka. Podaci u bazi su ažurirani svakodnevno na osnovu podataka o dostavljenim aplikacijama od strane investitora odnosno građevinskih preduzeća, kao i informacija odnosno dosijea aplikanta koje su banke dostavljale implementacionoj jedinici,
- formirana je analogna arhiva koja sadrži kompletnu dokumentaciju pristiglu od strane komercijalnih banaka, građevinara i građana i formirani predmeti neophodne za sačinjavanje liste korisnika i investitora odnosno građevinskih preduzeća od strane projektnog odbora, kao i za rangiranje korisnika projekta;
- učešće u izradi i objavi javnih poziva,
- priprema i raspisivanje tendera za implementaciju komunikacione strategije,
- monitoring realizacije komunikacione kampanje,
- sjednice projektnog odbora: PROCON je obavljao sve administrativno-tehničke poslove za potrebe projektnog odbora, pripremao materijale za sjednice projektnog odbora i prisustvovao sjednicama projektnog odbora. Za potrebe Projektnog odbora JIP je raspoređivao rangirane zahtjeve po ciljnim grupama – zaposleni u javnom sektoru, mladi bračni parovi i ostali, do konačne potrošnje sredstava obezbijeđenih Projektom,
- redovno izvještavanje i informisanje po potrebi Projektnog odbora, Vlade i CEB-a po dinamici koju je utvrdilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma, u saradnji sa svim stranama koje učestvuju u realizaciji Projekta; pripremu i raspisivanje tendera za implementaciju komunikacione strategije i monitoring nad realizacijom komunikacione kampanje,
- koordinacija aktivnosti sa bankama: pripremljen je materijal za trening za banke u cilju informisanja banaka o samom procesu apliciranja građana. Održana su 3 treninga za banke (25. februar, 3. mart i 4. mart 2016. godine) na kojima su koordinatori za 1000plus projekat iz komercijalnih banaka upoznati sa aplikacionim procesom građana i izvještavanju prema implementacionoj jedinici projekta,
- pripremljen je nacrt zahtjeva za kredit, potvrde o primopredaji dokumentacije u komercijalnim bankama i forme tabele za dnevno i sedmično izvještavanje od strane banaka ka implementacionoj jedinici,
- komunikacija sa bankama na dnevnom nivou u cilju dobijanja informacija o broju aplikanta,

- konstantna razmjena informacija sa potencijalnim korisnicima, bankama, investitorima i građevinskim kompanijama,
- ažuriranje web sajta www.1000plus.me,
- obavljanje administrativno tehničkih poslova za potrebe Projekta.

IV. Projektni odbor - Ministarstvo održivog razvoja i turizma je preko rada Projektnog odbora bilo odgovorno za donošenje odluka i upravljanje Projektom. Projektni odbor je vršio odabir učesnika Projekta i donosio s tim povezane odluke. Projektni odbor, shodno odredbama *Odluke o kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje* je imenovala Vlada na predlog Ministarstva, ima neparan broj članova, te odlučuje dvotrećinskom većinom. U skladu sa članom 16 Odluke Projektni odbor je utvrdio listu investitora i komercijalnih banaka, kao i listu korisnika, u skladu sa kriterijumima utvrđenim Odlukom i javnim pozivima. Projektni odbor je vršio rangiranje podnijetih zahtjeva po javnom pozivu za korisnike Projekta u odnosu na vrijeme podnošenja zahtjeva i utvrđivao ispunjenost uslova i sljedećih kriterijuma: crnogorsko državljanstvo za minimum jednog člana porodičnog domaćinstva, da se stambena potreba rješava u mjestu prebivališta, da podnosilac zahtjeva i član njegovog porodičnog domaćinstva nema u svojini stambeni objekat ili nema u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta u Crnoj Gori, u posljednje tri godine od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu kredita, da je kreditno sposoban, da ispunjava prihodovni kriterijum definisan članom 8 Odluke. Prioritet u ostvarivanju prava na rješavanje stambene potrebe dodjelom dugoročnog kredita za kupovinu individualnog stambenog objekta, u skladu sa Odlukom, naročito su imali: samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, porodična domaćinstva čiji je član lice sa invaliditetom, porodična domaćinstva sa djecom sa smetnjama u razvoju, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja i žrtve nasilja u porodici. Na osnovu konačne rang liste korisnika Projektni odbor je izdao podnosiocima zahtjeva vaučere kao potvrdu da su ispunili uslove za dodjelu kredita, odnosno kupovinu individualnog stambenog objekta, koji je obavezno sadržao iznos maksimalnog kreditnog zaduženja i dozvoljenu površinu individualnog stambenog objekta, koji aplikant može kupiti.

Projektni odbor je u periodu od februara do marta 2017. godine održao 33 sjednice.

3. REALIZOVANE AKTIVNOSTI NA PROJEKTU

Projektni tim projekta 1000plus je kontinuirano i pravovremeno sprovodio sve aktivnosti definisane planom implementacije, kao i značajan broj dodatnih aktivnosti, a sve u cilju uspješne realizacije projekta. U cilju boljeg informisanja građana o projektu, uspostavljen je web sajt projekta sa svim relevantnim informacijama i otvoren Call centar. Paralelno sa tim kreirana je i digitalna baza podataka. Prije objavljivanja javnih poziva za građane sa komercijalnim bankama potpisan je Sporazum o poslovnoj saradnji sa bankama 8. marta 2016. godine. U cilju informisanja banaka o samom procesu apliciranja građana, održana su 3 treninga za banke (25. februar, 3. mart i 4. mart 2016. godine) na kojima su koordinatori za 1000plus projekat iz komercijalnih banaka upoznati sa aplikacionim procesom građana i izvještavanju prema implementacionoj jedinici projekta. Na treninzima su banke imale priliku da, od projektnog tima 1000plus, dobiju egzaktnu informaciju o formularu zahtjeva za kredit, potvrdi o primopredaji dosijea i formi tabela za dnevno i sedmično izvještavanje ka implementacionoj jedinici, kao i ostala detaljna objašnjenja.

3.1 PRIPREMA I OBJAVA JAVNIH POZIVA

Javni poziv za banke, koji je objavljen 29. decembra 2015. godine, zaključen je 12. februara 2016. godine.

Javni poziv za građevinare, koji je objavljen 29. decembra 2015. godine zaključen je 26. februara 2016. godine.

Javni poziv za građane objavljen je 18. marta 2016. godine u dnevnim listovima "Pobjeda", "Vijesti", "Dan" i "Dnevne novine", a građani su imali pravo da dostavljaju zahtjeve za učešće u projektu 1000plus od 21. marta 2016. godine.

Javni poziv dostavljanje ponuda za konsultantske usluge u implementaciju komunikacione strategije u okviru projekta: "Projekat rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima - projekat 1000plus" objavljen je 17. februara 2016. godine u dnevnom listu "Pobjeda".

3.2 REZULTATI JAVNIH POZIVA

3.2.1 JAVNI POZIV ZA BANKE

3.2.1.1 Banke - evaluacija ponuda

Na javni poziv javilo se 8 komercijalnih banaka: Hypo Alpe Adria banka, Crnogorska komercijalna banka, NLB banka, Societe Generale Montenegro banka, Lovćen banka. Erste banka, Komercijalna banka AD Budva i Prva banka Crne Gore.

Na sjednici održanoj 18. februara 2016. godine Projektni odbor je izvršio evaluaciju pristiglih ponuda i konstatovao da sve ponude ispunjavaju uslove tražene javnim pozivom.

Na II sjednici Projektnog odbora održanoj 25. februara 2016. godine konstatovano je da je Hypo Alpe Adria banka odustala od učešća u projektu zbog nemogućnosti da uskladi svoju politiku sa pravilima projekta. Nakon toga, utvrđena je lista banaka koje će učestvovati u projektu:

1. Crnogorska komercijalna banka,
2. NLB banka,
3. Societe Generale Montenegro banka,

4. Lovćen banka,
5. Erste banka,
6. Komercijalna banka AD Budva i
7. Prva banka Crne Gore.

3.2.2 JAVNI POZIV ZA GRAĐEVINARE

3.2.2.1 Građevinari – evaluacija ponuda

Svoje ponude za učešće u projektu dostavilo je 20 investitora: Zetogradnja, doo Podgorica, Eneida Group, doo Ulcinj, Alfa Gradnja doo Podgorica, Cijevna Komerc doo Podgorica, Čelebić doo Podgorica, Four Pillars doo Podgorica, Grading doo Nikšić, LD Group doo Nikšić, Bombeton doo Cetinje, Gradnja Promet doo Danilovgrad, VING doo Pljevlja, Zla Gora doo Nikšić, Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica, Euro Pipe doo Šavnik, Stan Prom doo Podgorica, S-Gradnja Komerc doo Bijelo Polje, Igalo promet holding doo Herceg Novi, Kostanjica development doo Podgorica, Miomir Petrović i Vladimir Petrović. Na osnovu uvida u projektnu dokumentaciju građevinskih kompanija koja je 24. februara 2016. godine i 26. februara 2016. godine dostavljena PROCON-u od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma (br. akta 02/3-28/16 i 02/3-28/16-02), u formi materijala za IV sjednicu projektnog odbora, pripremljen je Izvještaj o aplikacionoj dokumentaciji građevinara koji su dostavili ponude, sa detaljnim listama ponuđenih stanova (investitor, opština, lokacija, broj stambenih jedinica, struktura ponuđenih stambenih jedinica, površina stambenih jedinica, spratnost, cijena po m²).

Na IV Sjednici Projektnog odbora projekta, koja je održana 2. marta 2016. godine, izvršen je detaljan pregled dostavljene dokumentacije. Uvidom u istu utvrđeno je da je neophodno izvršiti dopunu dokumentacije, pa su zahtjevi za pojašnjenja dostavljeni svim investitorima. Na osnovu pojašnjenja koja su dostavljena od strane investitora, Implementaciona jedinica je pripremila izvještaj o dopuni dokumentacije, koji je Projektni odbor razmatrao na V Sjednici, koja je održana 11. marta 2016. godine. Nakon uvida u pojašnjenja koja su dostavili građevinari, konstatovano je da 4 investitora ne ispunjavaju uslove za učešće u projektu, i to:

1. Kostanjica development doo Podgorica – zbog ponuđene cijene od 1300,00 eur/m², koja prelazi maksimalno dozvoljenu cijenu po kvadratu stana definisanu javnim pozivom
2. Euro pipe doo Šavnik – zbog nepotpune dokumentacije
3. Miodrag Petrović – fizičko lice, a pravo učešća su imala samo pravna lica
4. Vladimir Petrović – fizičko lice, a pravo učešća su imala samo pravna lica

Projektni odbor je konstatovao da je ostalih 16 investitora ispunilo uslove za učešće u projektu, i na osnovu toga usvojio listu investitora:

1. Zetogradnja, doo Podgorica
2. Eneida Group, doo Ulcinj
3. Alfa Gradnja doo Podgorica
4. Cijevna Komerc doo Podgorica
5. Čelebić doo Podgorica
6. Four Pillars doo Podgorica
7. Grading doo Nikšić
8. LD Group doo Nikšić
9. Bombeton doo Cetinje
10. Gradnja Promet doo Danilovgrad

11. ViNG doo Pljevlja
12. Zla Gora doo Nikšić
13. Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica
14. Stan Prom doo Podgorica
15. S-Gradnja Komerc doo Bijelo Polje
16. Igalo promet holding doo Herceg Novi

3.2.2.2 Ponuda stanova

Na osnovu ponude investitora učesnici projekta 1000plus su mogli kupiti stanove u 9 crnogorskih opština:

1. Podgorica
2. Cetinje
3. Nikšić
4. Pljevlja
5. Plužine
6. Mojkovac
7. Bijelo Polje
8. Ulcinj
9. Herceg Novi

Najveći broj investitora ponudio je stanove u Podgorici i Nikšiću, dok je u ostalim opštinama ponuda znatno manja (tabela 1).

Tabela 1 Ponuda investitora po opštinama

Opština	Investitor
Podgorica	Zetogradnja doo Podgorica
	Alfogradnja doo Podgorica
	Čelebić doo Podgorica
	Cijevna Komerc doo Podgorica
	Four Pillars doo Podgorica
	Gradnja Promet doo Danilovgrad
	Stan Prom doo Podgorica
Cetinje	Bombeton doo Cetinje
Nikšić	Grading doo Nikšić
	LD Group doo Nikšić
	Zla Gora doo Nikšić
Pljevlja	ViNG doo Pljevlja
Plužine	Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica
Mojkovac	Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica
Bijelo polje	S-Gradnja Komerc doo Bijelo Polje
Ulcinj	Eneida Group doo Ulcinj
Herceg novi	Igalopromet holding doo Herceg Novi

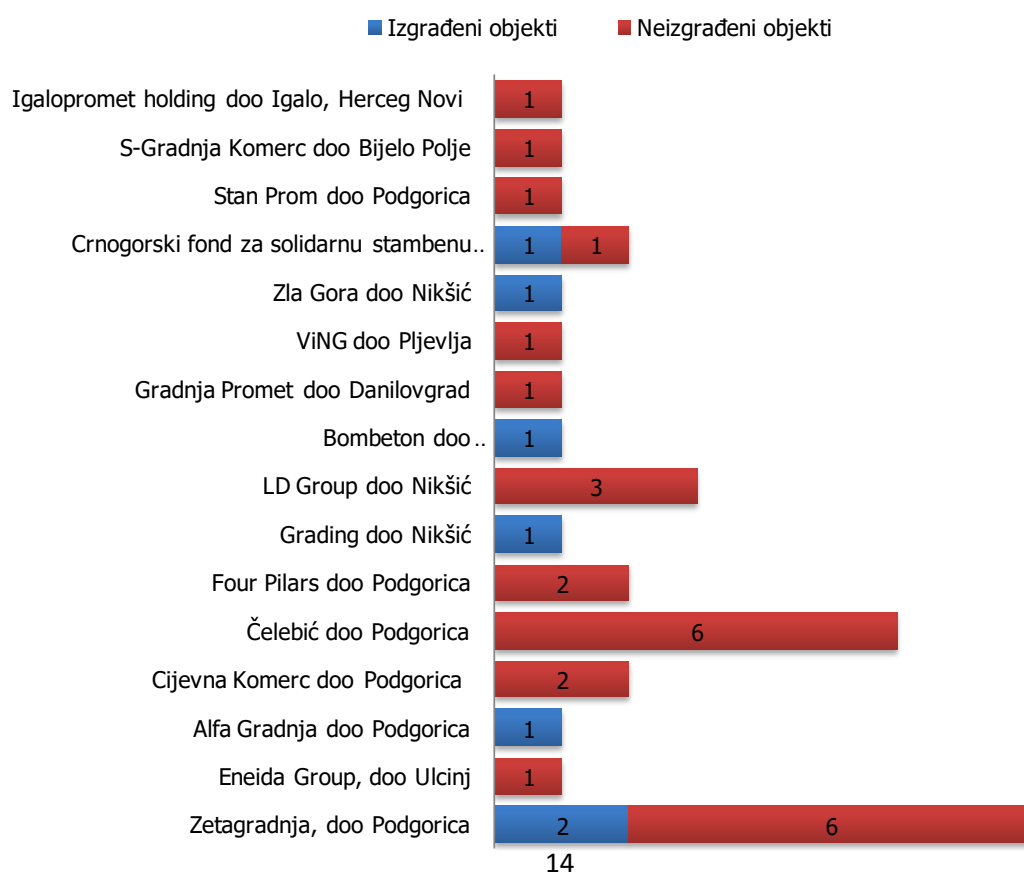
Od 33 ponuđena stambena objekta 7 je izgrađenih (3 u Podgorica, 2 u Nikšiću, po 1 u Mojkovcu i Cetinju), a 26 neizgrađenih (18 u Podgorici, 3 u Nikšiću i po 1 u Pljevljima, Plužinama, Bijelom Polju, Ulcinju i Herceg Novom).

Tabela 2 Broj objekata izgrađenih/u izgradnji i broj stambenih jedinica po ovim objektima

Izgrađeni objekti/Objekti u izgradnji	broj objekata	broj stanova u tim objektima
Broj objekata za koje je izdata upotrebna dozvola	6	50
Broj objekata za koje je postupak izdavanja upotrebne dozvole u toku	1	19
Broj objekata za koje je izdata građevinska dozvola	25	580
Broj objekata za koje je postupak izdavanja građevinske dozvole u toku	1*	104
	33	753

Ukupan broj stambenih jedinica u ova 33 objekta je 753. Ponuđeni stanovi su prvobitno podijeljeni na liste A i B. Odlukom Projektnog odbora, na listi A su se našli objekti sa ukupno 674 stambene jedinice, koji imaju građevinsku dozvolu, dok je lista B (*79 stambenih jedinica u objektu UP109A, Cijevna Komerc doo) prihvaćena uslovno budući da je izdavanje građevinske dozvole za stambene jedinice objekta bilo u završnoj fazi. Pregled ponude izgrađenih/neizgrađenih objekata po investitorima prikazan je na grafikonu 1.

Fig. 1 Izgrađeni/neizgrađeni objekti u ponudi investitora



Najveći broj stambenih jedinica ponuđen je u Podgorici - 641, a najmanji u Mojkovcu - jedna stambena jedinica.

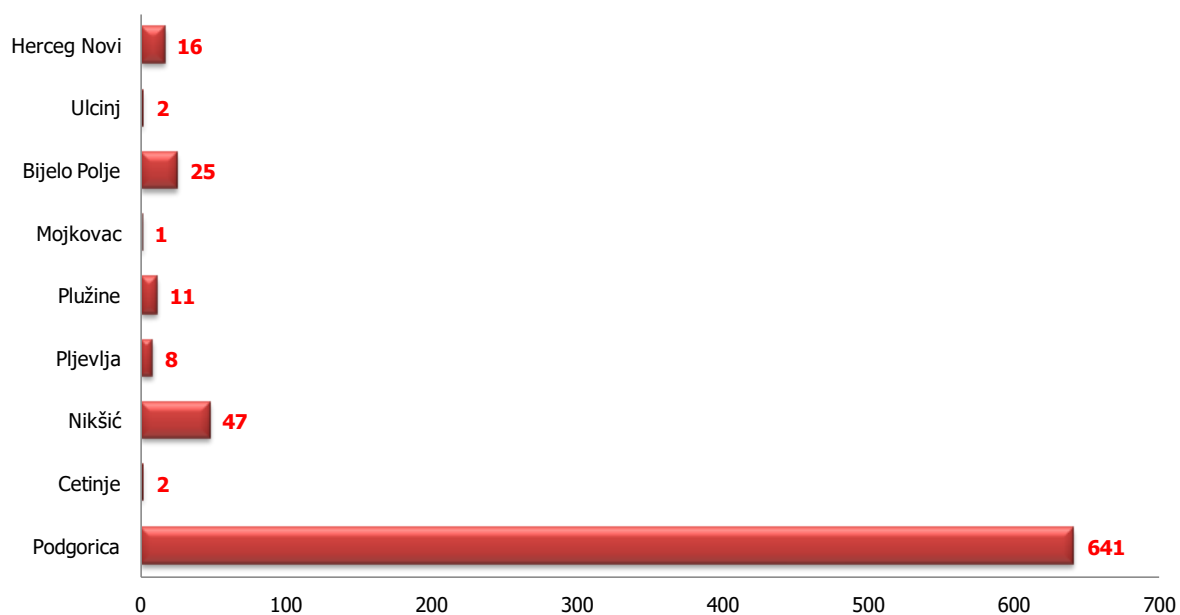


Fig. 2 Broj ponuđenih stambenih jedinica, po opštinama

U kompletnoj ponudi je najviše bilo jednosobnih stanova - 404 i dvosobnih stanova - 252 stana (fig. 3).

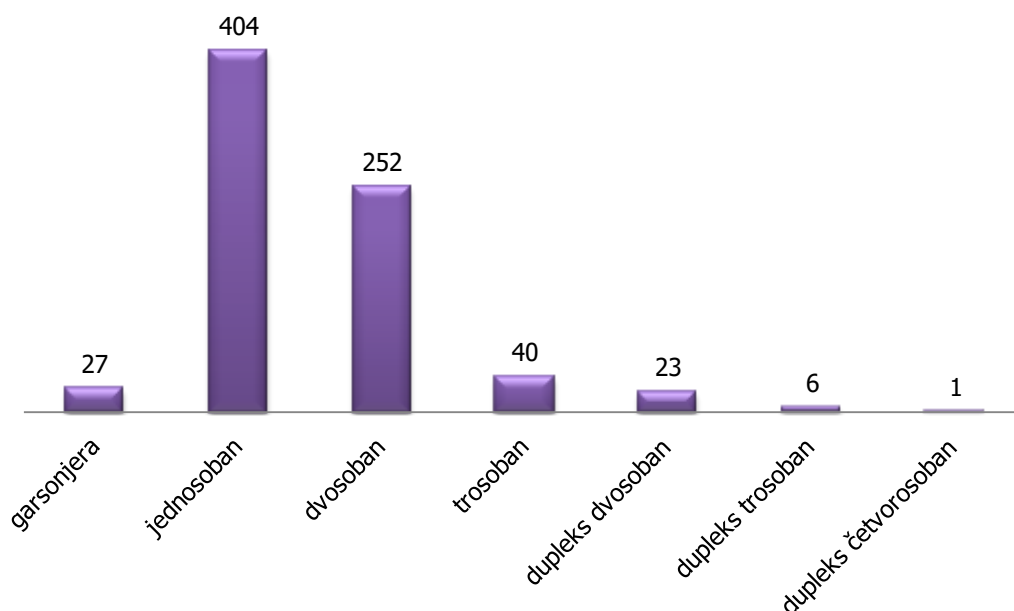


Fig. 3 Ukupan broj ponuđenih stanova, po strukturi stanova

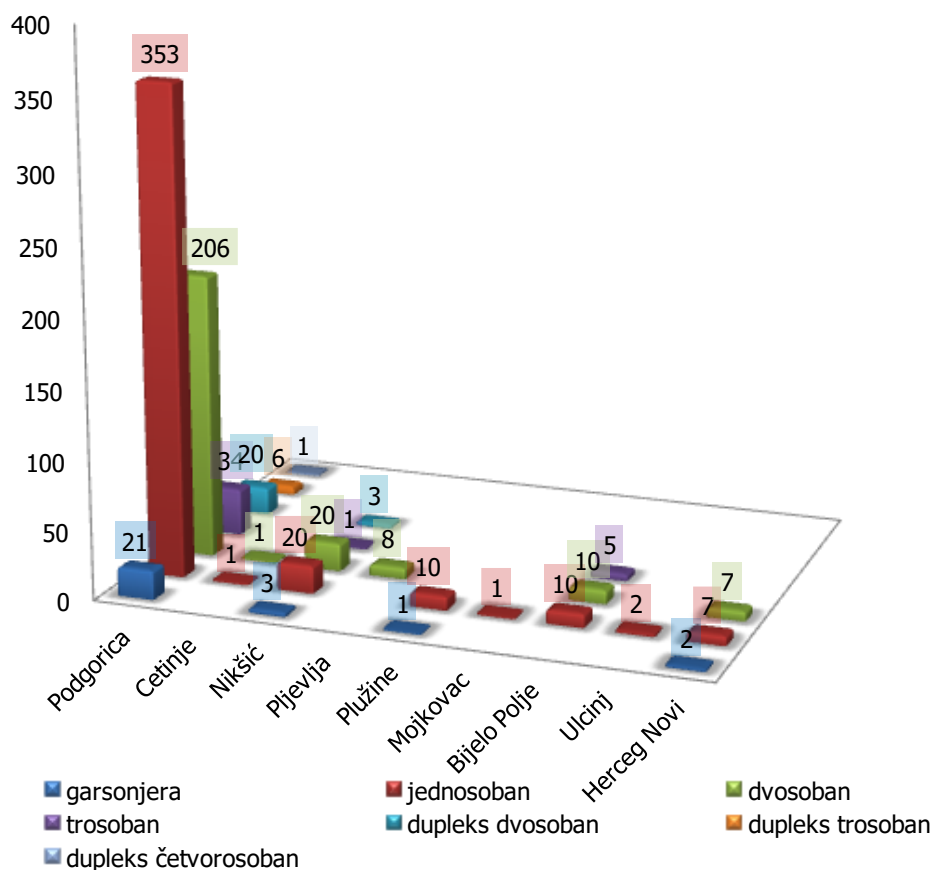


Fig. 4 Ponuda stambenih jedinica po strukturi stanova, po opštinama

Najveći broj stambenih jedinica ponudio je investitor Zetagradska doo Podgorica - 370, a najmanji Stan Prom doo Podgorica - 1 stambena jedinica.

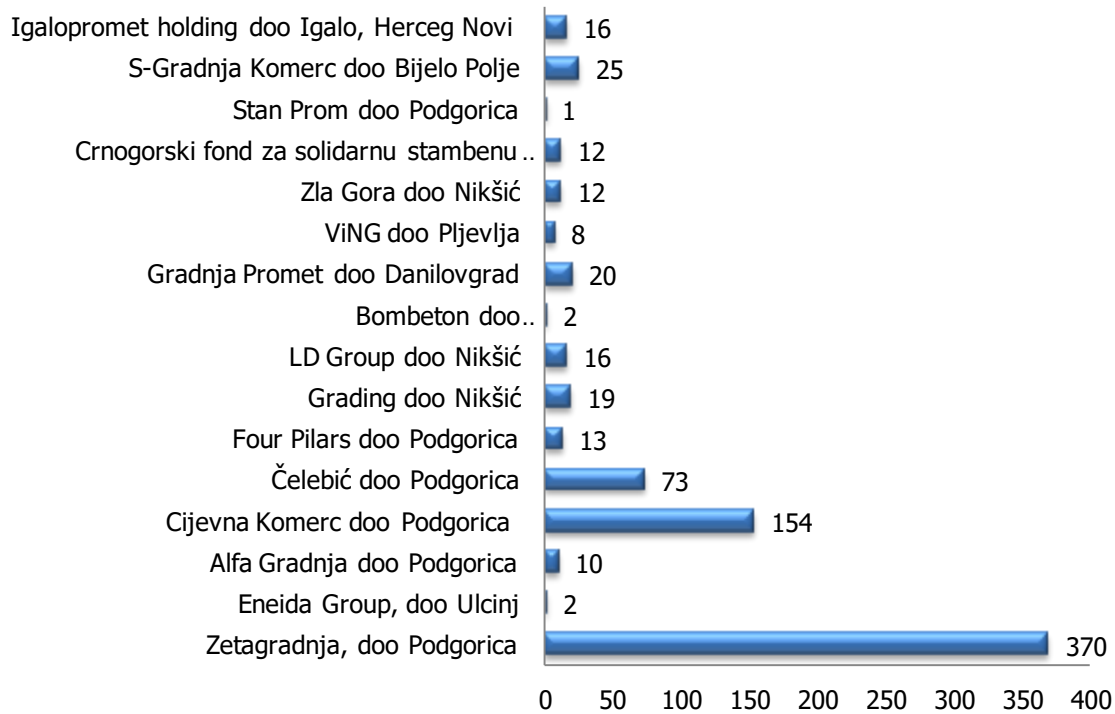


Fig. 5 Ponuda stambenih jedinica po investitorima

Prosječne cijene ponuđenih stambenih jedinica su se kretale od 550 kod Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju do 1200 eura kod Čelebić doo Podgorica (fig. 6).

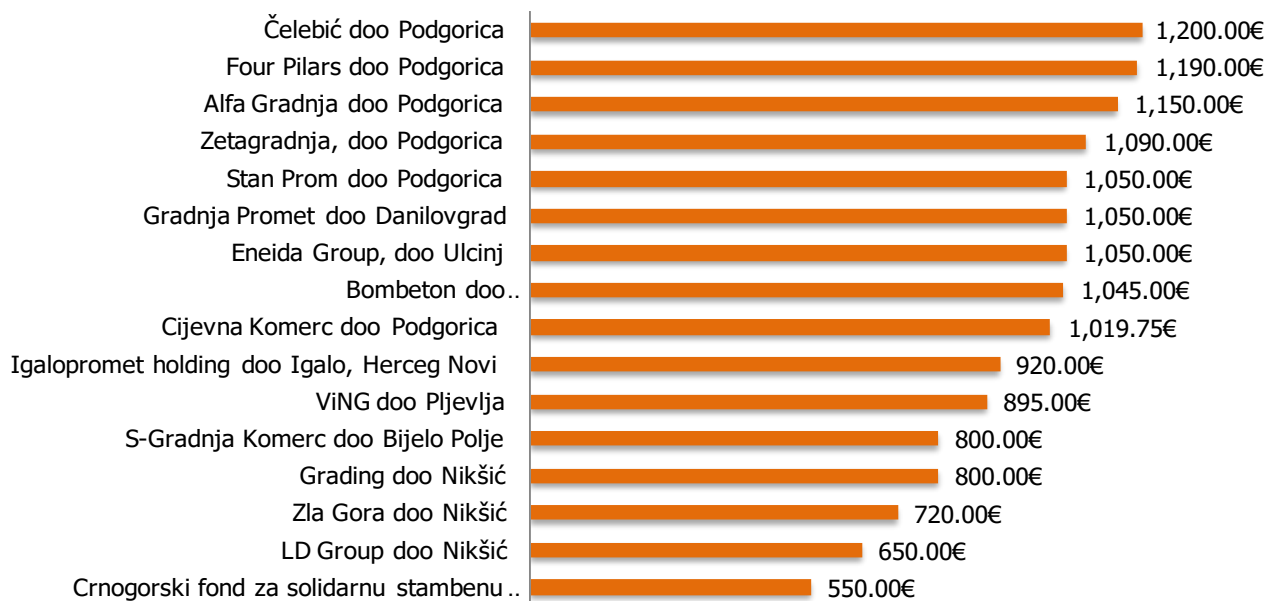


Fig. 6 Prosječne cijene ponuđenih stambenih jedinica po investitorima

Budući da su građani potraživali stanove samo u tri crnogorske opštine (Podgorica, Nikšić i Bijelo Polje), u drugoj fazi, odlukom Projektnog odbora, kvalifikovani su građevinski investitori koji su obezbjedili činidbene garancije za dobro izvršenje posla, ili ponudili već izgrađene stambene objekte (tabela 3).

Tabela 3 Konačna lista investitora i broj ponuđenih stambenih jedinica, uz prikaz prosječne cijene i kvadrature stana

Investitor	Ukupan broj stambenih jedinica	Prosječna cijena (eur)	Prosječna kvadratura (m2)
SJEVERNI REGION			
S GRADNJA doo Bijelo Polje	25	800	59,17
CENTRALNI REGION			
ZETAGRADNJA doo Podgorica	370	1063,19	51,05
GRADING doo Nikšić	19	831,58	57,01
ALFAGRADNJA doo Podgorica	10	1150	58,7
ČELEBIĆ doo Podgorica	73	1200	60,57
CIJEVNA KOMERC doo Podgorica	155	1052,37	69,14
FOUR PILLARS doo	13	1181,54	58,4

Investitor	Ukupan broj stambenih jedinica	Prosječna cijena (eur)	Prosječna kvadratura (m2)
Podgorica			
GRADNJA PROMET doo Danilovgrad	20	1050	47,9
LD GROUP doo Nikšić	16	650,00	50,71
STAN PROM doo Podgorica	1	1050	47,18
ZLA GORA doo Nikšić	12	720	89,8

Tabela 4 Konačna lista investitora i cijena po m2 po objektu

1	Zetogradnja, doo Podgorica	Podgorica	Urb.parcela br. 504, DUP "Drač-putnički terminal"	€ 1,150.00
		Podgorica	Urb.parcela br. 1, DUP "Blok VI-Zona 6"	€ 1,100.00
		Podgorica	Urb.parcela br. E-F, Blok IX, DUP "Konik-sanacioni plan"	€ 990.00
		Podgorica	Urb.parcela br. D, Blok X, DUP "Konik-sanacioni plan"	€ 990.00
		Podgorica	Urb.parcela br. 43, DUP "Zabjelo 9"	€ 990.00
		Podgorica	Urb.parcela br. 61, Faza I, DUP "Zagorič A"	€ 1,100.00
		Podgorica	Urb.parcela br. 5, Faza D, DUP "Radoje Dakić"	€ 1,200.00
		Podgorica	Urb.parcela br. 5, Faza E, DUP "Radoje Dakić"	€ 1,200.00
2	Alfa Gradnja doo Podgorica	Podgorica	Lokacija UP br. 11, DUP "Zagorič" 1-dio zone A" - izmjene i dopune; katastarska parcela 2123/2;	€ 1,150.00
3	Cijevna Komerc doo Podgorica	Podgorica	DUP "Zabjelo-Ljubović" - izmjene i dopune Podgorica; UP 109 A	€ 1,050.00
			DUP "Zabjelo-Ljubović" - izmjene i dopune Podgorica; UP 109 A	€ 950.00
		Podgorica	DUP "Zabjelo-Ljubović" - izmjene i dopune Podgorica; UP 109 B	€ 1,089.00
			DUP "Zabjelo-Ljubović" - izmjene i dopune Podgorica; UP 109 B	€ 990.00
4	Čelebić doo Podgorica	Podgorica	DUP "Radoje Dakić"; UP 5 lamela 5-17	€ 1,200.00
		Podgorica	DUP "Radoje Dakić"; UP 5 lamela 5-18	€ 1,200.00
		Podgorica	DUP "Radoje Dakić"; UP 5 lamela 5-19	€ 1,200.00

		Podgorica	DUP "Radoje Dakić"; UP 5 lamela 5-20	€ 1,200.00
		Podgorica	DUP "Radoje Dakić"; UP 5 lamela 5-21	€ 1,200.00
		Podgorica	DUP "Radoje Dakić"; UP 5 lamela 5-22	€ 1,200.00

5	Four Pilars doo Podgorica	Podgorica	DUP "Blok 6" - izmjene i dopune; UP br. 1, blok 20; kat. parcela br. 1652/2 KO Tološi;	€ 1,200.00
		Podgorica	DUP "Stambena zajednica VI-Kruševac" - izmjene i dopune; UP br. 8, blok 20; kat. parcela br. 1683/3 KO Tološi;	€ 1,180.00

6	Grading doo Nikšić	Nikšić	DUP "Stara Varoš-jug"; UP 4; kat parcela br. 4763/1, 4764/2, 4918, 4919 KO Nikšić	€ 800.00
			DUP "Stara Varoš-jug"; UP 4; kat parcela br. 4763/1, 4764/2, 4918, 4919 KO Nikšić	€ 850.00
			DUP "Stara Varoš-jug"; UP 4; kat parcela br. 4763/1, 4764/2, 4918, 4919 KO Nikšić	€ 750.00

7	LD Group doo Nikšić	Nikšić	DUP "Podtrebjesa", objekat A; kat parcela br. 4761/2, KO Nikšić; lokacija Rudo Polje - ugao Vuka Karadžića i ulice 84; LAMELA 1, LAMELA 2 i LAMELA 3	€ 650.00
----------	----------------------------	--------	--	----------

8	Gradnja Promet doo Danilovgrad	Podgorica	DUP "Zabjelo-Ljubović"; UP 85, dio kat. Parcele 3840 KO Podgorica III; UP 86 dio kat. Parcele 3839 KO Podgorica III	€ 1,050.00
----------	---------------------------------------	-----------	---	------------

9	Zla Gora doo Nikšić	Nikšić	DUP "Rastoci 3"; kat parcela br 4740 KO Nikšić; ul. Đura Roganovića	€ 720.00
----------	----------------------------	--------	---	----------

10	Stan Prom doo Podgorica	Podgorica	DUP Zabjelo 8, Blok 20; UP 32; kat parcela 3571/17 potez Zabjelo i 3572/1 KO Podgorica III	€ 1,050.00
-----------	--------------------------------	-----------	--	------------

11	S-Gradnja Komerc doo Bijelo Polje	Bijelo Polje	UP nastala od kat parcela 1809/2, 1809/4, 1809/5 i dijela kat parcele br. 1809/1 KO Bijelo Polje	€ 800.00
-----------	--	--------------	--	----------

3.2.3 JAVNI POZIV GRAĐANI

3.2.3.1 Građani – aplikacioni proces

Za učešće u projektu 1000plus, počev od 21. marta 2016. godine pa do zatvaranja javnog poziva, odnosno 21. aprila 2016. godine, aplicirao je ukupno 731 aplikant iz 4 crnogorske opštine: Podgorica, Nikšić, Bijelo Polje i Pljevlja. Zahtjevi za učešće su podnijeti u 7 komercijalnih banaka: CKB banka, Erste banka, Komercijalna banka AD Budva, Lovćen

banka, NLB banka, Prva banka Crne Gore i Sositete Generale Montenegro, koje su dostavljale JIP-u kopije dosijea aplikanta na dnevnom nivou. Shodno Sporazumu banke su vršile preliminarnu procjenu kreditne sposobnosti aplikanta i podatke o tome dostavljale implementacionoj jedinici jednom nedjeljno.

3.2.3.2 Dinamika apliciranja *Apliciranje po nedjeljama*

U I sedmici (21.03.-25.03.) apliciralo je 532 aplikanta, u II sedmici (28.03.-01.04.) - 69, III (04.04.-08.04.) - 37, u IV (11.04.-15.04.) - 45 i u V, poslednjoj sedmici (18.04.-21.04.) 48 aplikanta (fig. 7).

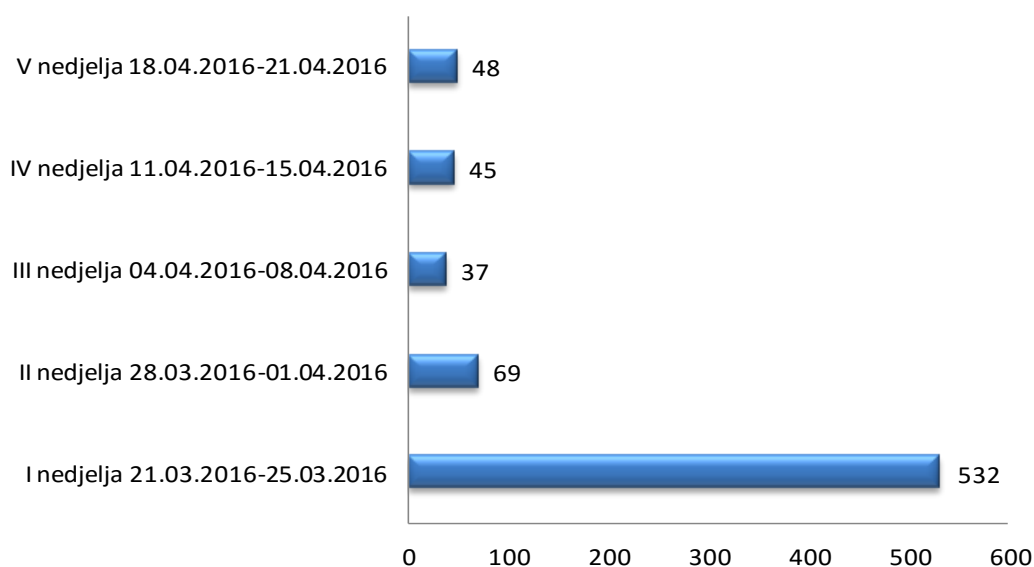


Fig. 7 Broj aplikanta po nedjeljama, u periodu 21. mart – 21. april 2016.

Apliciranje po danima

Kao što se vidi sa grafikona 8 najveći broj aplikacija je podnijen prvog dana – ukupno 383, odnosno u I nedjelji ukupno 532, dok je najmanji broj aplikacija podnijen u III sedmici – 37.

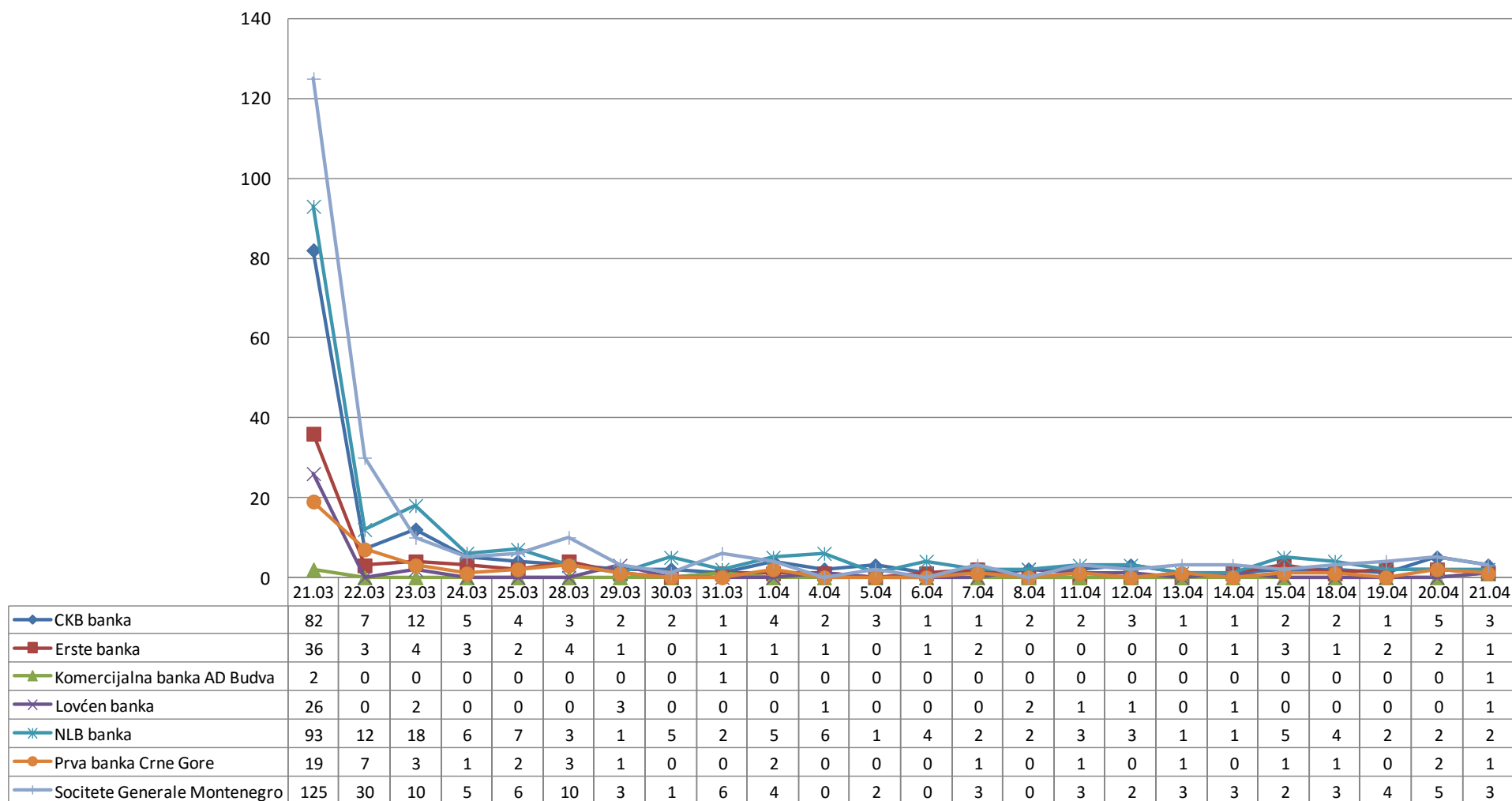


Fig. 8 Dnevna dinamika apliciranja po bankama u periodu 21. mart – 21. april 2016

Apliciranje po bankama

Najveći broj aplikacija je podniet u SGME banci, njih 233, zatim slijedi NLB banka sa 190, CKB sa 151, Erste banka sa 69, Prva Banka Crne Gore sa 46, Lovćen banka sa 38, dok je najmanji broj aplikacija podniet u Komercijalnoj banci AD Budva - 4 aplikacije (fig. 9).

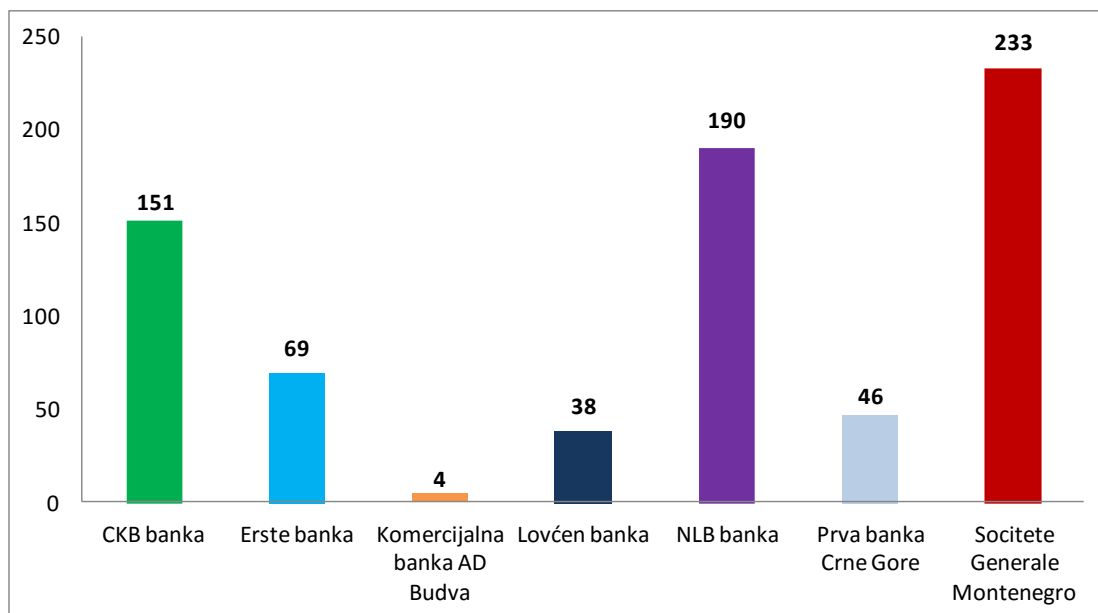
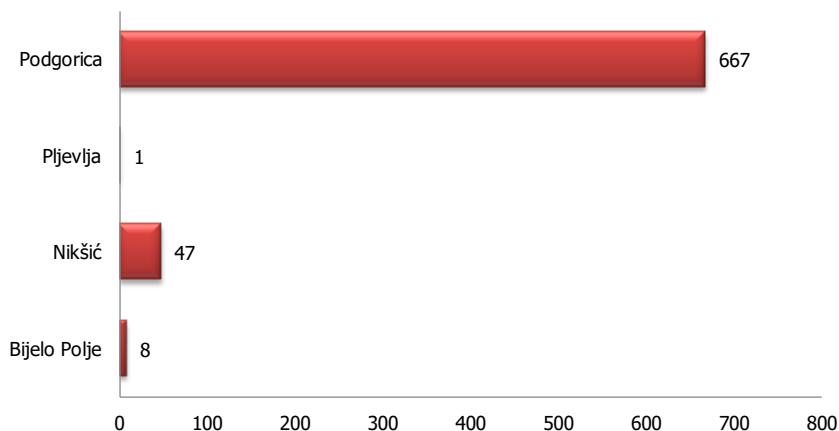


Fig. 9 Broj aplikanata po bankama u periodu 21. mart – 21. april 2016

Broj aplikanata po opštinama

Na osnovu informacija dobijenih od strane komercijalnih banaka o odustajanju pojedinih klijenata, konstatovano je da je od ukupno podnijete 731 aplikacije, učešće u projektu nastavilo 723 aplikanta, kojima je procjenjivana kreditna sposobnost. Najveći broj aplikanata je iz centralnog regiona – 714, zatim slijedi sjeverni region sa 9 aplikanata.

Za stan u Podgorici apliciralo je 667 aplikanata, u Nikšiću 47, Bijelom Polju 8 i Pljevljima 1. (fig. 10).



3.2.3.3 Broj aplikanata po ciljnim grupama

Među prioritetnim grupama najviše je apliciralo samohranih roditelja – ukupno 53, od čega 48 u Podgorici, 3 u Bijelom Polju i 2 u Nikšiću. Ostale prioritetne grupe su prisutne samo u Podgorici i to: 9 domaćinstava čiji je član lice sa invaliditeom, 5 lica sa invaliditetom, 1 domaćinstvo sa mladima koji su bili bez roditeljskog staranja i 1 domaćinstvo sa žrtvama nasilja u porodici, ujedno i samohrani roditelj.

Prioriteti - 69

Mladi bračni parovi - 203

Javni sektor - 309

Ostali - 142

3.2.3.4 Struktura domaćinstava koja su aplicirala

Na Nivou Crne Gore apliciralo je 237 jednočlanih domaćinstava, 158 dvočlanih, 180 tročlana, 124 – četvoročlana, 21 petočlana i 3 šestočlana domaćinstva (fig. 11).

Struktura i broj domaćinstava na nivou Crne Gore

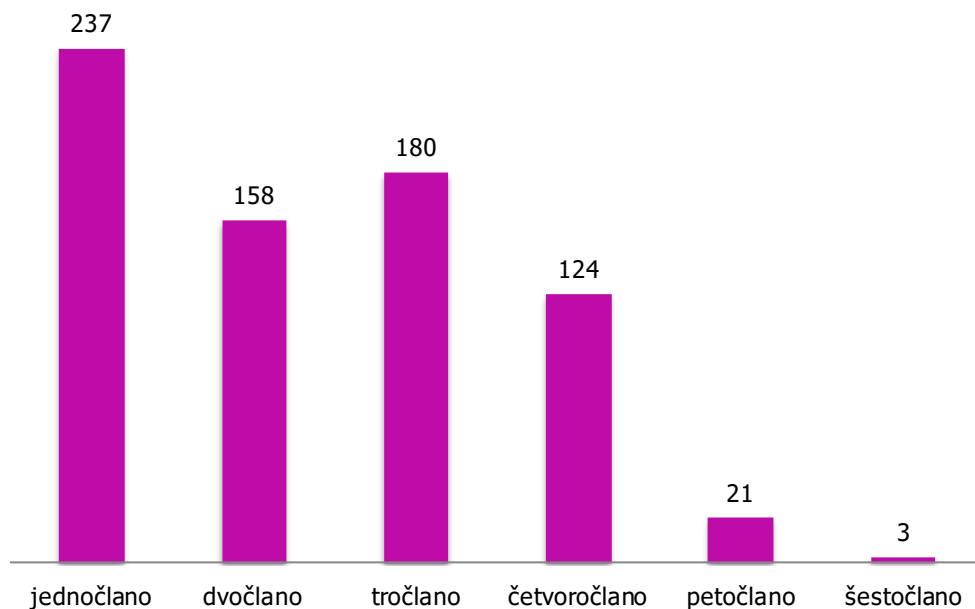


Fig. 11 Struktura i broj domaćinstava na nivou Crne Gore, u periodu 21. mart – 21. april 2016.

Struktura i broj domaćinstava na nivou regiona

Najveći broj domaćinstava različite strukture (jednočlano, dvočlano, tročlano, četvoročlano, petočlano i šestočlano) zastupljen je u centralnom regionu (fig. 12).

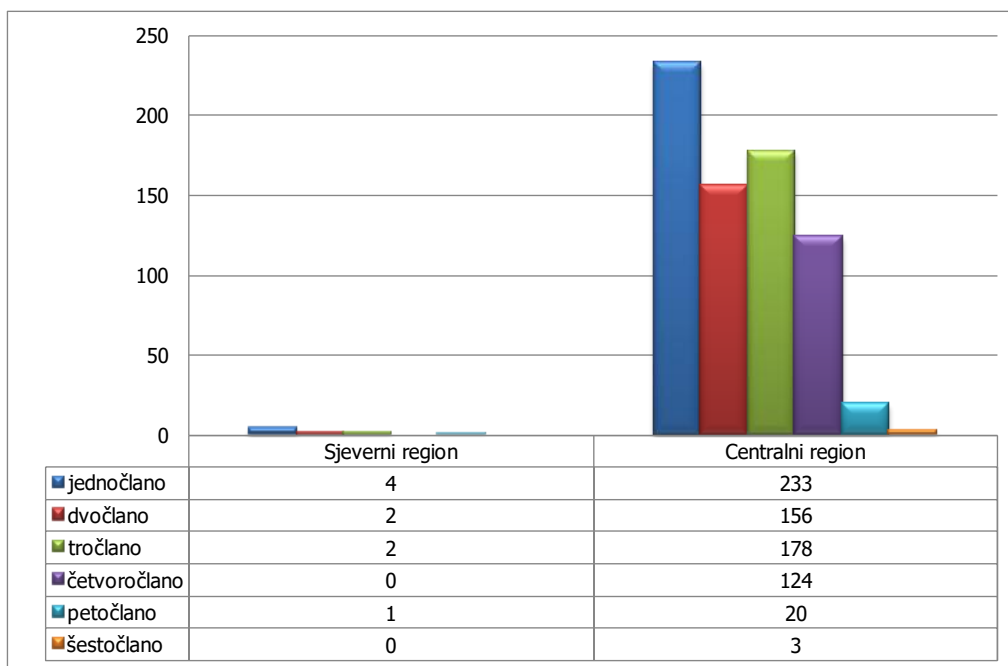


Fig. 12 Prikaz strukture i broja domaćinstava koja su aplicirala u periodu od 21. mart – 21. april 2016. godine, po regionima

Struktura i broj domaćinstava na nivou opština

Kao što je prikazano na grafiku 13, sve strukture domaćinstva su najzastupljenije u Podgorici: 224 jednočlana domaćinstva, 144 dvočlana, 166 tročlanih, 109 četvoročlanih, 19 petočlanih i 3 šestočlana domaćinstva.

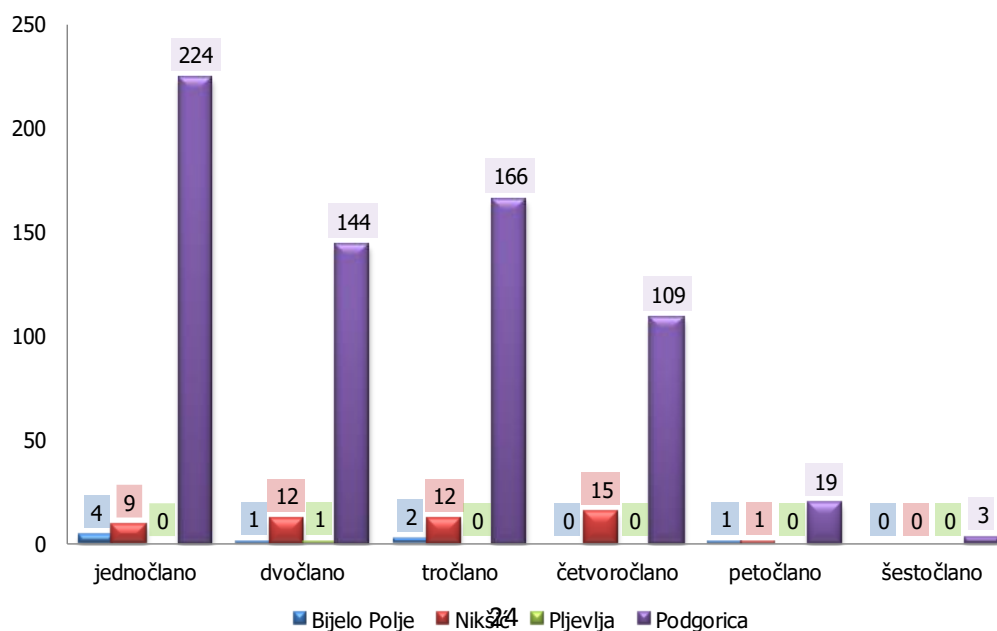


Fig. 13 Struktura i broj domaćinstava po opštinama, u periodu 21. mart – 21. april 2016

3.2.3.5 Građani – evaluacija zahtjeva za učešće u projektu

Od zatvaranja Javnog poziva za građane, tj. od 21. aprila 2016. godine pa do 18. maja 2016. godine kada su objavljene konačne rang liste, Projektni odbor je održao 21 sjednicu, na kojima je evaluirana dokumentacija pristigla od strane građana. Tokom evaluacionog procesa na zahtjev Projektnog odbora, implementaciona jedinica je kontaktirala 238 aplikanata kako bi dostavili tražena pojašnjenja i izvršili dopunu dokumentacije.

U cilju provjere posjedovanja nekretnine – stambenog objekta aplikanata, implementaciona jedinica je na zahtjev Projektnog odbora pripremila Informaciju za Upravu za nekretnine koja je vršila provjeru. Pripremljena je informacija za Upravu za nekretnine koja je sadržala ime, srednje ime, prezime i JMBG za 1693 lica, a u cilju provjere imovinskog stanja aplikanata odnosno pribavljanja informacije da u posljednje tri godine nemaju i nisu imali u svojini stambeni objekat u Crnoj Gori, i da nisu imali u susvojini više od jedne trećine stambenog objekta, čija površina nije veća od 99 m².

Na sjednici Projektnog odbora održanoj 13. maja 2016. godine Projektni odbor za dodjelu kreditnih sredstava za rješavanje stambenih potreba fizičkih lica donio je 49 Odluka o odbijanju po osnovu nepotpune dokumentacije, prekoračenja limita, procijenjene 0 kreditne sposobnosti, i posjedovanja imovine.

Na sjednici održanoj 17. maja 2016. godine Projektni odbor je konstatovao da je 674 aplikanata ispunilo uslove za učešće u projektu, ali da je, zbog budžeta projekta, moguće, za sada, dodijeliti 400 vaučera. Iz tog razloga formirane su liste čekanja za preostala 274 aplikanta.

Na istoj sjednici, Projektni odbor je zvanično usvojio konačnu listu 400 dobitnika vaučera iz ciljnih grupa: prioriteti, zaposleni u javnom sektoru, mladi bračni parovi i ostali, kao i liste čekanja. Liste su zvanično objavljene na sajtu projekta.

3.3 KOMUNIKACIONA STRATEGIJA

3.3.1 OBJAVA TENDERA/EVALUACIJA

JIP je pripremio Tendersku dokumentaciju za izbor konsultanta za implementaciju komunikacione strategije koji je dobio saglasnost CEB-a. Javni poziv za izbor konsultanta za implementaciju komunikacione strategije je objavljen 17. februara 2016. godine. Nakon sprovođenja postupka, 16. marta 2016. godine PROCON je potpisao Ugovor sa Joint Venture CRD, koji je izabran za konsultanta za implementaciju komunikacione strategije. U cilju monitoringa implementacije komunikacione strategije održavani su redovni sastanci sa konsultantom.

3.3.2 REALIZACIJA KOMUNIKACIONE STRATEGIJE

Komunikaciona strategija je obuhvatila niz ciljeva, i to:

- identifikovanje najučinkovitijih tj. najefikasnijih komunikacionih kanala koji će se koristiti kako bi se postigla veća svijest ciljnih grupa o pitanjima relevantnim za Projekat;
- predstavljanje najjednostavnijih komunikacionih kanala za pojedinačne ciljne grupe;
- opis opšteg strateškog pristupa u stvaranju zajedničkog vizuelnog identiteta svih inicijativa vezanih za Projekat i definisanje ukupnog vremenskog okvira procesa;
- postavljanje portfolio inicijativa i proizvoda koji će biti razvijeni tokom kampanje;
- opis feedback mehanizam za planirane aktivnosti i proizvode kampanje;
- identifikuje dodatne moguće kanale koji mogu uticati na ciljne grupe i ostalu populaciju, a koji se mogu aktivirati u slučaju da postoji pozitivan stav i proračun za to;
- transparentno i jasno predstavljanje aktivnosti koje sprovodi Vlada Crne Gore i MORiT, u cilju osnovne brige o građanima Crne Gore, kao i o ekonomiji Crne Gore kroz saradnju sa građevinskim kompanijama i bankama.

Komunikacionom strategijom se ostvaruje sljedeći ciljevi Projekta, i to:

Primarni ciljevi:

- Podizanje svijesti građana da postoji mogućnost da se na jednostavan, pravičan i ekonomski isplativ način dođe do sopstvenog doma, te da na tom putu imaju podršku države koja ih vodi kroz jedan transparentan i pravičan proces, čineći to kao odgovorna država prema građanima, u ne jednostavnom ekonomskom trenutku, na širem području regiona i Evrope;
- Objašnjavanje procesa građanima kako bi se što pripremljeniji i što efektnije koristeći vrijeme, uključili u proces, te kako bi znali pravila i dinamiku čitavog procesa;
- Informisanje građana o mogućem nastavku projekta, nakon završetka ove faze.

Sekundarni ciljevi:

- Dodatno motivisanje komercijalnih banaka da se uključe u proces stambenog kreditiranja;
- Dodatno motivisanje građevinskih kompanija da nastave sa investicijama u izgradnji stanova;

Strateški pristup komunikacije se temelji na kombinovanju komunikacionih kanala koji posjeduju opšti (kao što su TV i Internet) i pojedinačni pristup (kao što su okrugli stolovi, specijalizovani događaji i brošure). Ovakva kombinacija, naravno vodeći računa o ograničenosti materijalnih resursa koje treba koristiti doprinosi efektu sinergije čiji prvi korak jeste kreiranje zajedničkog vizuelnog identiteta, uključujući znak i logotip, kao i preporuke za korištenje tih materijala u raznim situacijama i na raznim površinama. Realizovan je jednostavan, moderan i prepoznatljiv stil i grafičko rješenje, s jakim apelom na građane da preuzmu inicijativu.

3.3.3 MEDIJSKA KAMPANJA TOKOM IMPLEMENTACIJE KOMUNIKACIONE STRATEGIJE

Izvršena je revizija komunikacione strategije koja je implementirana u prvoj fazi projekta, koja je obuhvatala osnovnu ideju i viziju kampanje, objašnjenja pojedinačnih elemenata, pojašnjenje tehničkog dijela medijske kampanje i svih učesnika projekta kao i njihovih uloga.

Drugi zadatak jeste implementacija medijske strategije u unaprijed dogovorenim medijima. Pripremljen je kratki video spot koji u sebi sadrži sve potrebne informacije za prvi kontakt sa ciljnom grupom.

U medijsku kampanju su uključeni kako elektronski tako i štampani mediji.

Medijska kampanja je prvo startovala na 15 lokacija u 8 gradova na prostoru Crne Gore. Od 18.03.2016. godine Podgorica, Nikšić, Herceg Novi, Kotor, Budva, Ulcinj, Kolašin, Bijelo Polje na svojim glavnim bulevarima i magistralnim putevima imali su istaknute bilborde, sa jedinstvenim rešenjem, koje je na sebi sadržalo ključne elemente vezane za kampanju 1000+. Bilbordi su na tim lokacijama bili postavljeni do 30.04.2016.godine.

TV kampanja je otpočela 21.03.2016. godine. Nacionalne TV stanice krenule su sa prikazivanjem spota. Media plan obuhvatio je isključivo emitovanja u okviru emisija u udarnom terminu (od 18h-22:30h), u najgledanijim emisijama i sadržajima koji u potpunosti prate interesovanja ciljne grupe. U prvom dijelu kampanje fokus je bio više na emisijama zabavnog karaktera, pa su dominantne bile Prva TV i Pink TV, dok je RTCG podržavao emisije informativnog karaktera. U drugom dijelu kampanje informativni sadržaj je pojačan uvođenjem još jedne TV stanice, TV Vijesti. Ukupan broj emitovanja tokom trajanja kampanje, koja se završila 21.04. 2016. jeste 124 emitovanja.

Ujedno, osim standardne TV kampanje, sa emitovanjem spota na dnevnoj bazi, na TV-u je skoro svakodnevno bilo prisutno izvještavanje o samom projektu, intervjui sa predstavnicima Ministarstva, banaka ili građevinskih firmi koje učestvuju u projektu.

Jaku podršku medijskoj kampanji sačinjavale su i objave u štampanim medijima. U samom startu kampanje imali smo objave na 1/1 CLR stranici u svim dnevnim novinama. Objava je u sebi sadržala sve ključne informacije za ljude koji su imali u planu apliciranje za stan. Od ciljne grupacije projekta, preko dokumentacije koja je potrebna, uslova koje je potrebno ispuniti, načina apliciranja itd.

Kao i za TV kampanju i u kampanji u štampanim medijima je bio zastupljen PR sa brojnim intervjuima, i svakodnevnim info objavama vezanim za projekat. Takođe, štampan je i podlistak koji je objavljen kao insertacija u dnevnoj novini i koji je sadržao sve potrebne informacije građanima.

Kako bi medijska kampanja imala što bolji odjek kod građana, što je od početka i bio cilj, uključen je još jedan medij u oglašavanje. Radio kampanja na 3 radio stanice sa nacionalnom pokrivenošću startovala je 19.03.2016. a završila 17.04.2016. godine Radio spot je emitovan ukupno 600 puta u tom periodu. Na RTCG radio stanici spot je emitovan 10 puta dnevno, dok je na TDI i DRS radiju spot emitovan 5 puta dnevno.

Osim standardnih vidova oglašavanja u medijima, poruka Projekta širila se kroz flajere u bankama, postere koji su dijeljeni državnim institucijama. Takođe, na svim portalima svakodnevno su ažurirani podaci o broju pristiglih prijava, novina i pomaka u kampanji. Radi što boljeg vizuelnog efekta kao i tehničke podrške kampanji brendiran je backdrop sa logom MORT-a, 1000plus i CEB-a i služio je kao pozadina tokom press konferencija i davanja izjava za medije.

Kao što je napomenuto na početku, kampanja je obuhvatala sve medije, najistaknutije pozicije, emisije sa visokim rejtinima, najgledanije sadržaje i najčitaneje štampane medije. Poruka koja se našla u medijima bila je jedinstvena i pratila koncept projekta od početka do kraja. Ideja je bila stvoriti prepoznatljivu, kreativnu i jasnu poruku i zadobiti povjerenje javnosti kroz transparentnu kampanju i informisanost o napretku projekta.

Takođe aneksom ugovora dodat je i četvrti zadatak koji je bilo potrebno ispuniti: organizacija tri događaja za dodjelu vaučera građanima koji su ostvarili pravo na kupovinu stana. Takođe, bilo je potrebno i snimiti kratak film koji će objediniti segmente sa sve tri dodjele.

3.4 DODJELA VAUČERA

U toku projekta je dodijeljeno svih 674 vaučera i to Prioritetima - 68, Javnom sektoru 291, Mladim bračnim parovima 189 i grupi Ostali 126 vaučera.

Vaučeri su dodjeljivani u tri navrata:

a) I dodjela, maj 2016. – u maju je dodijeljeno 400 vaučera, i to prioritetima 68, javnom sektoru 132, a mladim bračnim parovima i ostalima po 100 vaučera.



Kontinuiranim praćenjem realizacije projekta izračunate su uštede na osnovu neiskorišćenih i vraćenih vaučera, kao i razlike između vrijednosti vaučera i predugovora odnosno ugovora o kreditu, i na osnovu njih su organizovane naredne dodjele vaučera.

b) II dodjela, 4. jul 2016. – vaučere je dobilo još 55 lica sa formiranih listi čekanja. Tom prilikom dodijeljeno je 20 vaučera javnom sektoru, 21 vaučer mladim bračnim parovima i 14 vaučera grupi ostali.

3) III dodjela, 1. avgust 2016. – vaučere je dobilo još 100 lica sa formiranih listi čekanja. Tom prilikom dodijeljeno je 53 vaučera javnom sektoru, 35 vaučera mladim bračnim parovima i 12 vaučera grupi ostali.

4) IV dodjela, 6. oktobar 2016. – vaučere je dobilo 119 lica, i to 86 vaučera javni sektor i 33 vaučera Mladi bračni parovi.

3.5 REALIZACIJA VAUČERA

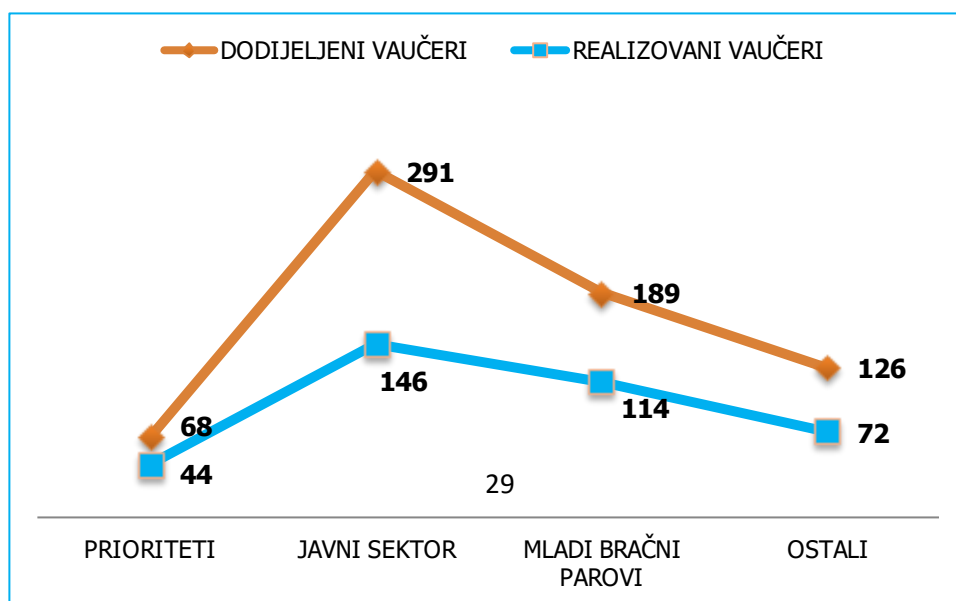
Od ukupno 674 dodijeljena vaučera, sklopljena su 398 predugovora građana sa građevinskim kompanijama u vrijednosti od 20,538,271.52 €, realizovano je 376 vaučera, koliko je sklopljenih ugovora sa komercijalnim bankama, tako da ukupna stopa realizacije iznosi 55.78%.

Među ciljnim grupama najveća stopa realizacije je u ciljnoj grupi PRIORITETI i to 64.7%, zatim slijedi ciljna grupa MLADI BRAČNI PAROVI kod kojih je stopa realizacije 60.31%. U ciljnoj grupi OSTALI stopa realizacije je 57.14%, dok je u JAVNOM SEKTORU 50.17% (tabela 5).

Tabela 5 Stopa realizacije vaučera po ciljnim grupama

	DODIJELJENI VAUČERI	REALIZOVANI VAUČERI	STOPA REALIZACIJE %
PRIORITETI	68	44	64.70
JAVNI SEKTOR	291	146	50.17
MLADI BRAČNI PAROVI	189	114	60.31
OSTALI	126	72	57.14
Ukupno	674	376	55.78

Fig. 14 Realizovani vaučeri



3.6 REALIZACIJA PREDUGOVORA

Od ukupno 16 investitora koji su ispunili uslove za učešće u projektu 1000plus, u fazi realizacije projekta ostalo je njih 11, uzimajući u obzir potražnju građana. Tokom realizacije projekta sklopljeno je 398 predugovora (tabela 6) ukupne vrijednosti 20,538,271.52 € (tabela 7).

Najveći broj predugovora sklopljen je sa investitorom ZETAGRADNJA doo Podgorica, i to 270, a najmanje sa investitorom STAN PROM doo Podgorica – 1 predugovor. U tabelama koje slijede dat je broj i vrijednost predugovora po investitorima i ukupno.

Tabela 6 Broj sklopljenih predugovora, po ciljnim grupama

INVESTITOR	CILJNE GRUPE				UKUPNO
	Prioritet i	Javni sektor	Mladi bračni parovi	Ostali	
ZETAGRADNJA doo Podgorica	40	107	71	52	270
GRADING doo Nikšić	0	4	5	1	10
S GRADNJA doo Bijelo Polje	1	0	0	1	2
ALFAGRADNJA doo Podgorica	0	1	4	0	5
ČELEBIĆ doo Podgorica	2	6	8	10	26
CIJEVNA KOMERC doo Podgorica	6	16	19	8	49
FOUR PILLARS doo Podgorica	1	6	1	1	9
GRADNJA PROMET doo Danilovgrad	2	7	2	2	13
LD GROUP doo Nikšić	1	2	7	1	11
STAN PROM doo Podgorica				1	1
ZLA GORA doo Nikšić			2		2
UKUPNO	53	149	119	77	398

Tabela 7 Vrijednost sklopljenih predugovora, po ciljnim grupama

INVESTITOR	CILJNE GRUPE				UKUPNO
	Prioriteti	Javni sektor	Mladi bračni parovi	Ostali	
ZETAGRADNJA doo Podgorica	1,684,430.90 €	5,288,820.60 €	3,949,420.90 €	2,579,387.20 €	13,502,059.60 €
GRADING doo Nikšić	0.00 €	141,210.00 €	208,672.50 €	34,850.00 €	384,732.50 €
S GRADNJA doo Bijelo Polje	34,400.00 €	0.00 €	0.00 €	43,568.00 €	77,968.00 €
ALFAGRADNJA doo Podgorica	0.00 €	44,649.00 €	283,285.00 €	0.00 €	327,934.00 €
ČELEBIĆ doo Podgorica	154,716.00 €	320,908.00 €	580,731.70 €	621,168.90 €	1,677,524.60 €
CIJEVNA KOMERC doo Podgorica	329,874.54 €	821,772.38 €	1,209,019.50 €	473,664.00 €	2,834,330.42 €
FOUR PILLARS doo Podgorica	53,926.00 €	426,371.00 €	77,880.00 €	53,926.00 €	612,103.00 €
GRADNJA PROMET doo Danilovgrad	101,850.00 €	286,725.00 €	99,750.00 €	105,000.00 €	593,325.00 €
LD GROUP doo Nikšić	33,904.00 €	48,126.00 €	241,667.90 €	42,737.50€	366,435.40 €
STAN PROM doo Podgorica				49,539.00 €	49,539.00 €
ZLA GORA doo Nikšić			112,320.00 €		112,320.00 €
UKUPNO	2,393,101.44 €	7,378,581.98 €	6,762,747.50 €	4,003,840.60 €	20,538,271.52 €

3.7 REALIZACIJA KREDITA

Prema izvještajima o sklopljenim ugovorima o kreditu koji su dostavljeni od strane komercijalnih banaka, ukupan broj sklopljenih ugovora o kreditu iznosi 376, dok je njihova vrijednost 15,861,855.24€ (tabela 8).

Tabela 8 Broj sklopljenih ugovora o kreditu po bankama

Banka	Broj kredita	Vrijednost kredita
Societe Generale Montenegro banka	150	6,301,368.19€
NLB banka	106	4,505,332.05€
Crnogorska komercijalna banka	42	1,836,830.91€
Erste banka	31	1,260,005.33€
Prva banka Crne Gore	28	1,216,043.76€
Lovćen banka	19	742,275.00€
UKUPNO	376	15,861,855.24€

Najveći broj ugovora sklopljen je sa Societe Generale Montenegro bankom, i to 150, a najmanje sa Lovćen bankom – 19.

Najveću stopu realizacije ima Societe Generale Montenegro banka sa odobrenih 150 kredita, što je 64.38% realizacije u odnosu na broj podnijetih aplikacija u ovoj banci. Najmanju stopu realizacije ima Komercijalna banka AD Budva kod koje niko od 4 aplikanta, koliko ih je apliciralo za stambeni kredit nije realizovao isti (tabela 9).

Tabela 9 Stopa realizacije kredita, po bankama

	broj aplikacija	broj kredita	stopa realizacije
Societe Generale Montenegro banka	233	150	64.38%
NLB banka	190	106	55.79%
Crnogorska komercijalna banka	151	42	27.81%
Erste banka	69	31	44.93%
Prva banka Crne Gore	46	28	60.87%
Lovćen banka	38	19	50.00%
Komercijalna banka AD Budva	4	0	0.00%

U tabelama koje slijede dat je broj i vrijednost ugovora po bankama i po ciljnim grupama.

Tabela 10 Broj sklopljenih ugovora o kreditu po ciljnim grupama

INVESTITOR	CILJNE GRUPE				UKUPNO
	Prioriteti	Javni sektor	Mladi bračni parovi	Ostali	
ZETAGRADNJA doo Podgorica	33	104	67	50	254
GRADING doo Nikšić	0	4	5	1	10
S GRADNJA doo Bijelo Polje	1	0	0	1	2
ALFAGRADNJA doo Podgorica	0	1	4	0	5
ČELEBIĆ doo Podgorica	2	6	8	9	25
CIJEVNA KOMERC doo Podgorica	5	16	19	7	47
FOUR PILLARS doo Podgorica	1	6	1	1	9
GRADNJA PROMET doo Danilovgrad	1	7	2	1	11
LD GROUP doo Nikšić	1	2	7	1	11
STAN PROM doo Podgorica				1	1
ZLA GORA doo Nikšić			1		1
UKUPNO	44	146	114	72	376

Tabela 11 Vrijednost sklopljenih ugovora o kreditu po ciljnim grupama

INVESTITOR	CILJNE GRUPE				UKUPNO
	Prioriteti	Javni sektor	Mladi bračni parovi	Ostali	
ZETAGRADNJA doo Podgorica	1,196,378.70 €	4,111,716.58 €	3,191,589.72 €	2,023,157.63 €	10,522,842.63 €
GRADING doo Nikšić	0.00 €	116,965.00 €	202,782.50 €	30,800.00 €	350,547.50 €
S GRADNJA doo Bijelo Polje	31,350.00 €	0.00 €	0.00 €	30,126.40 €	61,476.40 €
ALFAGRADNJA doo Podgorica	0.00 €	29,811.00 €	203,002.00 €	0.00 €	232,813.00 €
ČELEBIĆ doo Podgorica	124,173.33 €	214,467.50 €	417,729.00 €	451,032.95 €	1,207,402.78 €
CIJEVNA KOMERC doo Podgorica	174,352.15 €	718,213.67 €	987,222.87 €	322,778.88 €	2,202,567.57 €
FOUR PILLARS doo Podgorica	46,550.00 €	299,693.67 €	68,073.39 €	39,800.00 €	454,117.06 €
GRADNJA PROMET doo Danilovgrad	37,050.00€	231,083.60 €	94,500.00 €	49,000.00 €	411,633.60 €
LD GROUP doo Nikšić	25,904.00 €	45,676.00 €	225,417.90 €	28,788.80 €	325,786.70 €
STAN PROM doo Podgorica				40,000.00€	
ZLA GORA doo Nikšić			52,668.00 €		52,668.00 €
UKUPNO	1,635,758.18 €	5,767,627.02 €	5,442,985.38 €	3,015,484.66 €	15,861,855.24 €

3.8 INDIKATORI REALIZACIJE PROJEKTA

U II fazi Projekta 1000plus stambeno pitanje riješilo je ukupno 376 domaćinstava (111 jednočlanih, 85 dvočlanih, 99 tročlanih, 73 četvoročlanih i 8 petočlanih domaćinstava), odnosno 910 građana (tabela 12).

Tabela 12 Broj domaćinstava i građana koji su riješili stambeno pitanje

Tip domaćinstva	Broj domaćinstava	Broj građana
jednočlano	111	111
dvočlano	85	170
tročlano	99	297
čtvoročlano	73	292
petočlano	8	40
	376	910

3.8.1 KUPLJENE STAMBENE JEDINICE

3.8.1.1 Kupljene stambene jedinice po opštinama

U Podgorici je kupljeno 352 stambenih jedinica, u Nikšiću 22 i Bijelom Polju 2 stambene jedinice.

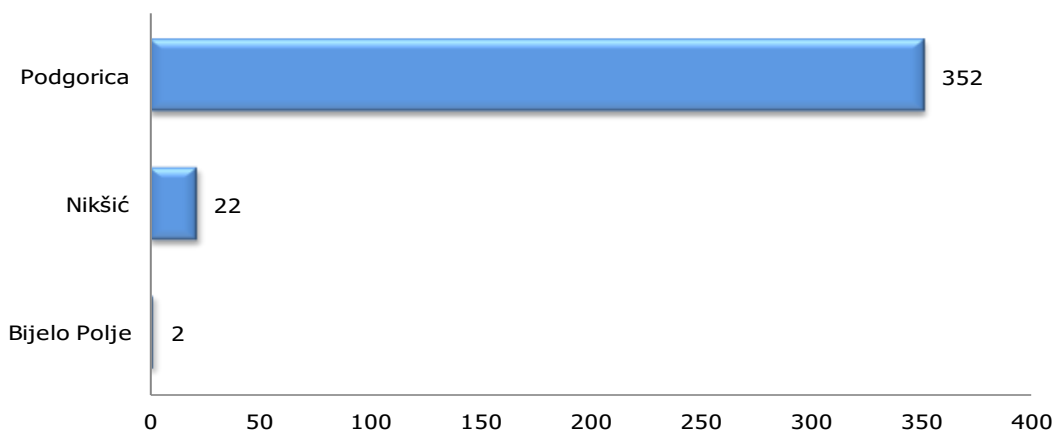


Fig. 15 Kupljene stambene jedinice po opštinama

3.8.1.2 Kupljene stambene jedinice po ciljnim grupama

Među ciljnim grupama najveći broj stanova su kupila lica iz ciljne grupe javni sektor - 146, zatim slijede mladi braćni parovi - 114, ostali sa 72 i prioriteti sa 44 (fig 16).

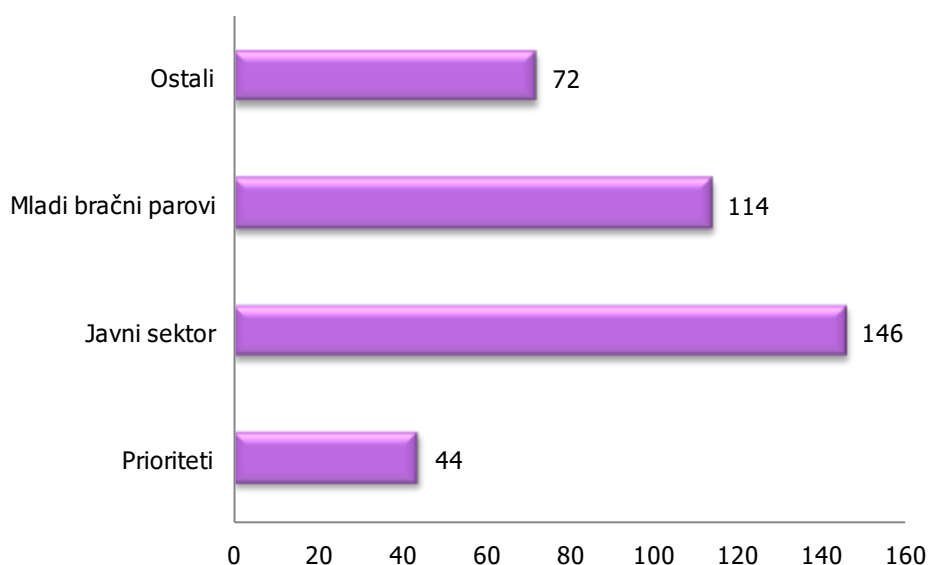


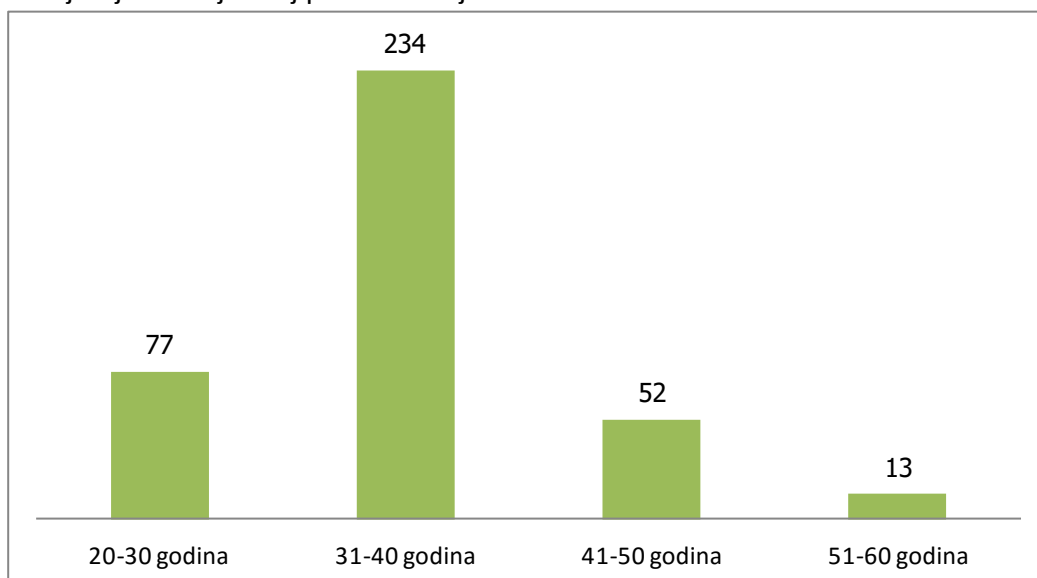
Fig. 16 Kupljene stambene jedinice po ciljnim grupama

Tabela 13. Broj kupljenih stanova po strukturi po ciljnim grupama (0 – garsonjera, 1 – jednosoban, 2 – dvosoban, 2* - duplex dvosoban, 3 – trosoban, 3* – duplex trosoban)

Tip stana/Ciljna grupa	Prioriteti	Javni sektor	Mladi bračni parovi	Ostali	UKUPNO
0	4	12	0	2	18
1	34	102	62	51	249
2	6	28	47	18	99
2*	0	1	2	1	4
3	0	2	3	0	5
3*	0	1	0	0	1
UKUPNO	44	146	114	72	376

3.8.1.3 Kupljene stambene jedinice po starosnoj i polnoj strukturi

Od ukupno 376 nosilaca kredita koji su riješili stambeno pitanje, 219 su žene, a 157 muškarci. Na grafiku koji slijedi dat je broj po starosnoj strukturi.



3.8.1.4 Kupljene stambene jedinice po strukturi domaćinstva, regionima i opštinama

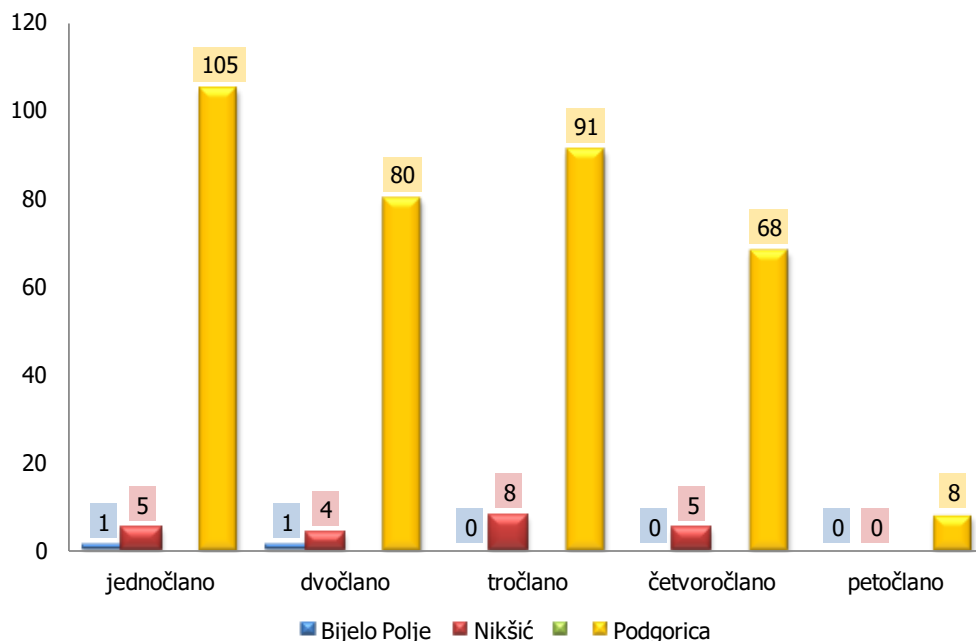


Fig. 18 Kupljene stambene jedinice u opštinama po strukturi domaćinstva

Kao što se vidi na fig. 18 najveći broj lica koja su riješila stambeno pitanje kroz projekat je iz jednočlanih domaćinstava – 111 (105 u Podgorici, 5 u Nikšiću i 1 u Bijelom Polju), zatim slijede tročlana sa 99 (91 u Podgorici i 8 u Nikšiću), dok je najmanje petočlanih porodica - 8 (svi u Podgorici).

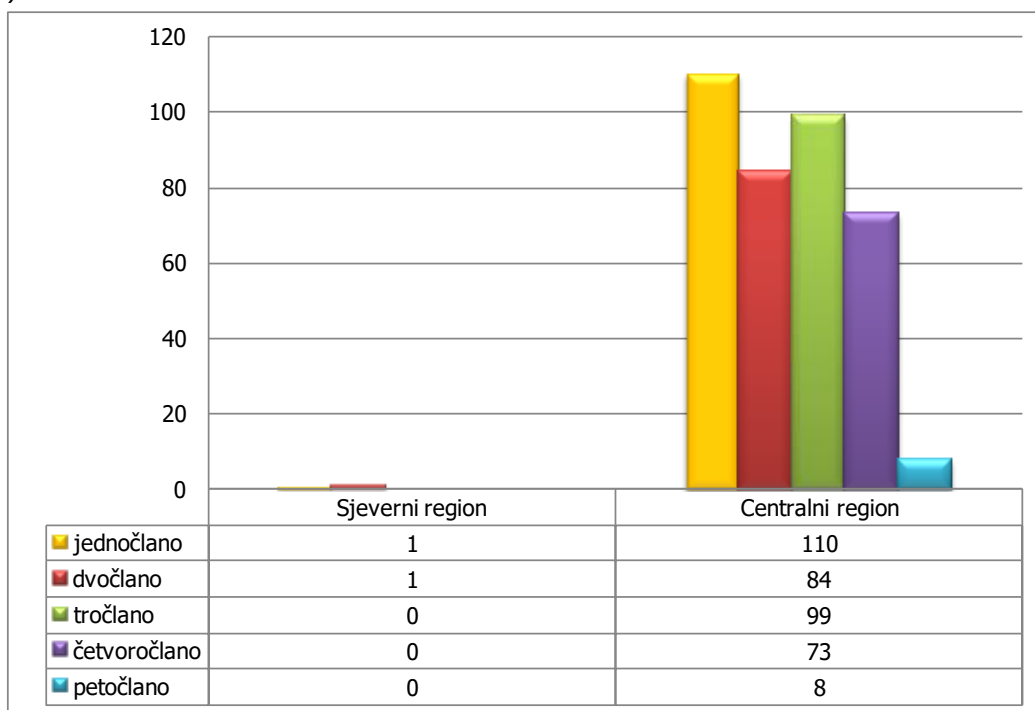


Fig. 19 Kupljene stambene jedinice po regionima, po strukturi domaćinstva.

U centralnom regionu (Podgorica i Nikšić) stambeno pitanje su riješila 374 domaćinstva (110 jednočlanih, 84 dvočlana, 99 tročlanih, 73 četvoročlanih i 8 petočlanih), dok je u sjevernom regionu stambeno pitanje riješilo po jedno jednočlano i dvočlano domaćinstvo (fig. 19).

3.8.1.5 Analiza realizovanih kredita za 376 domaćinstva: kamatna stopa, prosječni prihodi domaćinstava i prosječne vrijednosti kupljenih stanova

Kroz projekat 1000plus, komercijalne banke su odobrile ukupno 376 stambenih kredita po fiksnoj kamatnoj stopi od 3,99%. Istovremeno, banke su na slobodnom tržištu za stambene kredite, nudile fiksne kamatne stope od 4,5-6,99%. Prosječni prihod domaćinstava koja su riješila stambeno pitanje je bio 907.44€, a prosječna cijena kvadrata stambene jedinice je iznosila 1,076.25€ (tabela 14).

Tabela 14 Vrijednosti prosječnih prihoda, kredita, stana i prosječne cijene po površini stambene jedinice

Tip domaćinstva	Prosječni prihod	Prosječna vrijednost kredita	Prosječna vrijednost stana	Prosječna cijena m2
jednočlano	525.83€	31,611.73€	43,102.14€	1,058.07€
dvočlano	787.07€	41,340.82€	49,692.36€	1,071.89€
tročlano	957.80€	47,144.81€	56,632.87€	1,056.48€
četvoročlano	1,095.40€	51,464.75€	60,653.02€	1,058.52€
petočlano	1,171.12€	51,840.14€	59,403.75€	1,076.25€
UKUPAN PROSJEK	907.44€	44,680.45€	53,896.83€	1,064.24€

U opštinama Bijelo Polje i Nikšić cijena m2 stana je bila znatno niža u odnosu na onu u Podgorici (tabela 15). Takođe, ukupna prosječna prodajna cijena stana od 969.74€ je bila nešto niža u odnosu na onu u ponudi od 977.15€.

Tabela 15 Komparativni prikaz ponuđenih/prodatih stanova i njihove prosječne cijene

Investitor	Ponuđene stambene jedinice	Prodane stambene jedinice	Prosječna cijena m2 stana u ponudi	Prosječna prodajna cijena m2 stana
S GRADNJA doo Bijelo Polje	25	2	800.00€	796.04€
ZETAGRADNJA doo Podgorica	370	254	1,063.19€	1,044.02€
GRADING doo Nikšić	19	10	831.58€	845.00€
ALFAGRADNJA doo Podgorica	10	5	1,150.00€	1,087.80€
ČELEBIĆ doo Podgorica	73	25	1,200.00€	1,200.00€

CIJEVNA KOMERC doo Podgorica	154	47	1,052.37€	1,063.49€
FOUR PILLARS doo Podgorica	13	9	1,181.54€	1,166.67€
GRADNJA PROMET doo Danilovgrad	20	11	1,050.00€	1,046.89€
LD GROUP doo Nikšić	16	11	650.00€	647.27€
STAN PROM doo Podgorica	1	1	1,050.00€	1,050.00€
ZLA GORA doo Nikšić	12	1	720.00€	720.00€
		Ukupna prosječna cijena	977.15€	969.74€

3.8.1.6 Kupljene stambene jedinice po investitorima

Kroz projekat 1000plus na nivou Crne Gore je prodato 376 stanova, to je 45.13% od broja prodatih stanova u novogradnji u Crnoj Gori u 2015 godini (Zavod za statistiku Crne Gore, Monstat 2015). Takođe, kroz projekat su u Podgorici prodata 352 stana, što je 50.42% od 698 stanova prodatih u Podgorici tokom 2015. godine, prema zvaničnoj statistici.

Na osnovu navedenog je evidentno da je projekat 1000plus imao izuzetno pozitivan uticaj na podsticanje građevinskog i bankarskog sektora da povećaju ekonomsku aktivnost u oblasti poslova sa nepokretnostima, sa posebnim naglaskom na podsticanje građenja stambenih objekata u skladu sa kriterijumima zaštite životne sredine i ekološkim standardima gradnje.

Tabela 16 Broj kupljenih stanova po strukturi po investitorima (0 – garsonjera, 1 – jednosoban, 2 – dvosoban, 2* - duplex dvosoban, 3 – trosoban, 3* – duplex trosoban)

INVESTITOR	0	1	2	2*	3	3*	UKUPNO
ZETAGRADNJA doo Podgorica	7	179	64		4		254
GRADING doo Nikšić	1	5	4				10
S GRADNJA doo Bijelo Polje		1	1				2
ALFAGRADNJA doo Podgorica	1		4				5
ČELEBIĆ doo Podgorica		14	10		1		25
CIJEVNA KOMERC doo Podgorica	5	28	9	3	1	1	47
FOUR PILLARS doo Podgorica		4	4		1		9
GRADNJA PROMET doo Danilovgrad	3	8					11
LD GROUP doo Nikšić	1	8	2				11
STAN PROM doo Podgorica		1					1
ZLA GORA doo Nikšić			1				1
UKUPNO	18	248	99	3	7	1	376

Tabela 17 Stopa realizacije kupovine/prodaje stanova po investitorima

	broj ponuđenih stambenih jedinica	broj prodatih stambenih jedinica	stopa realizacije
ZETAGRADNJA doo Podgorica	370	254	68.65%
GRADING doo Nikšić	19	10	52.63%
S GRADNJA doo Bijelo Polje	25	2	8.00%
ALFAGRADNJA doo Podgorica	10	5	50.00%
ČELEBIĆ doo Podgorica	73	25	34.25%
CIJEVNA KOMERC doo Podgorica	154	47	30.52%
FOUR PILLARS doo Podgorica	13	9	69.23%
GRADNJA PROMET doo Danilovgrad	20	11	55.00%
LD GROUP doo Nikšić	16	11	68.75%
STAN PROM doo Podgorica	1	1	100.00%
ZLA GORA doo Nikšić	12	1	8.33%

4. FINANSIJSKA REALIZACIJA PROJEKTA 1000plus

4.1. KREDITNI ARANŽMAN SA CEB-om

Ukupan iznos kreditnog aranžmana iznosi 10 miliona eura. U skladu sa Ugovorom kreditni aranžman je zaključen na period do 20 godina, sa grejs periodom, najmanje, 3 godine. U pogledu kamatne stope, ostavljena je mogućnost da se korisnik kredita odluči za varijabilni ili fiksnu kamatnu stopu.

Uslov za povlačenje prve tranše predstavlja formiranje Implementacione jedinice, kao i dostavljanje spiskova građevinskih firmi, banaka i krajnjih korisnika, koji su izabrani u skladu sa procedurama i kriterijumima definisanim Projektom. Takođe, ugovorom je predviđeno da se prva tranša mora povući u roku od 18 mjeseci, od dana zaključenja ugovora, dok će period raspoloživosti sredstava biti do 30. juna 2017. godine.

4.2. POVLAČENJE SREDSTAVA IZ KREDITA sa CEB-om

4.2.1. Povlačenje I tranše (predtranše)

U aprilu 2016. godine povučena je prva, predtranša za potrebe implementacije projekta u iznosu od 150,000.00 eura ili 1,5% vrijednosti Ugovora o kreditu.

Sredstva su utrošena za realizaciju sljedećih aktivnosti:

- Priprema i objava javnih poziva za banke, investitore i građane
- Ugovaranje konsultanta za izradu i implementaciju komunikacione strategije
- Rad Projektnog odbora i Jedinice za implementaciju
- Izrada Web stranice i aktivacija Cali centra
- Organizovanje svečane dodjele vaučera

4.2.2. Povlačenje II i III tranše kredita

U novembru 2016. godine povučena je druga tranše kreditnih sredstava u iznosu od 5,000,000.00€. Preostali iznos od 4,850,000.00€ je povučen u martu 2017. godine. Ministarstvo finansija izvršilo je isplatu povučenih sredstava CEB-a komercijalnim bankama nakon što su banke dostavile izvještaje o broju odobrenih kredita i iznosu sredstava. (tabela 18). Neutrošena sredstva će se vratiti CEB-u.

Tabela 18 Isplata CEB sredstava ka komercijalnim bankama

BANKA	Ukupan br. kredita	Isplata 9. decembar 2016.	Isplata 15. maj 2017.	UKUPNO isplaćeni iznos komercijalnim banka
Societe Generale Montenegro banka	150	2,291,845.28€	1,120,789.96 €	3,412,635.24 €
NLB banka	106	1,277,191.46€	1,159,096.35 €	2,436,287.81 €
Crnogorska komercijalna banka	42	226,433.32€	775,662.97 €	1,002,096.29 €
Erste banka	31	469,622.68€	217,687.69 €	687,310.37 €
Prva banka	28	399,560.82€	251,630.94 €	651,191.76 €
Lovćen banka	19	331,153.36€	65,730.64 €	396,884.00 €
Ukupno	376	4,995,806.92€	3,590,598.55 €	8,586,405.47 €

5. PREGLED REALIZOVANIH AKTIVNOSTI**Tabela 22** Realizovane aktivnosti na projektu u skladu sa Planom implementacije Projekta

Br	Zadaci	2015		2016		2017	
		I-VI	VI-XII	I-VI	VI-XII	I-VI	VI-XII
1.	Nominacija članova Radne grupe		VII				
2.	Izrada Aplikacionog formulara		VII-IX				
3.	Zvanični zahtjev za CEB kredit i prihvatanje Aplikacije od strane CEB-a		X-XI				
4.	Odluka Vlade CG		XII				
5.	Sklapanja Ugovora o kreditu sa CEB-om		XII				
6.	Priprema i objavljivanje Javnih poziva za banke i investitore		XII	I-II			
7.	Imenovanje Projektnog odbora			MI			
8.	Početak rada JIP			I-II			
9.	Izrada Web stranice i aktivacija Cali centra			II			
10.	Utvrđivanje liste investitora i objekata i liste banaka od strane Projektnog odbora			II			
11.	Priprema i objavljivanje Javnog poziva za građane			II-III			
12.	Implementacija Komunikacione strategije			II-IV			
13.	Evaluacija aplikacija učesnika Projekta i utvrđivanje liste korisnika Projekta			IV-V			
14.	I dodjela vaučera (400)			V			
	II dodjela vaučera (55) - liste čekanja				VII		
	III dodjela vaučera (100) - liste čekanja				VIII		
	IV dodjela vaučera (119) - liste čekanja				X		
16.	Isplata predtranše CEB kredita			IV			
17.	Prvi kupoprodajni ugovori			VI	VII		
18.	Prvi ugovori o hipotekama			VI	VII		
19.	Prvi izvještaj o praćenju projekta			III			
20.	Isplata 1. tranše CEB kredita				XI		
21.	Konačna prodaja i ugovori nad hipotekama				IX-XII	IV	
22.	Prenos CEB sredstava komercijalnim bankama - 1. dio				XII		
23.	Isplata 2. tranše CEB kredita					III	
24.	Prenos CEB sredstava komercijalnim bankama - 2. dio					V	
25.	Izvještaj o završetku Projekta					V	
26.	Rok za završetak Projekta shodno Ugovoru sa CEB-om					VI	
27.	Zatvaranje projekta						IX

6. ZAKLJUČCI

Od početka realizacije Projekta 1000plus (I i II faza projekta), tj. od 2011. godine do danas, stambeno pitanje je riješilo 809 porodičnih domaćinstava odnosno 2149 građana Crne Gore. Uzimajući u obzir činjenicu da su prve dvije faze Projekta 1000plus uspješno realizovane, kao i da je zainteresovanost građana izuzetno velika, donijeta je odluka o nastavku projekta.

U cilju nastavka projekta obezbjeđivanja stambenih jedinica građanima pod povoljnim uslovima, Ministarstvo održivog razvoja i turizma trenutno radi na pripremi sljedeće, treće, faze Projekta „Socijalnog stanovanja (1000plus)“.

U toku su pregovori sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB), kako bi se obezbijedila nova kreditna sredstva. Takođe, Vlada Crne Gore je Zakonom o budžetu za 2017. godinu predvidjela kreditno zaduženje kod Banke za razvoj Savjeta Evrope – CEB u iznosu od 10 miliona eura za implementaciju treće faze Projekta rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima.

Model finansiranja će biti isti kao i prethodni, tj. Vlada Crne Gore će finansirati polovinu iznosa vrijednosti Projekta, kroz kreditni aranžman sa CEB-om, tj. 50% kreditnog aranžmana, komercijalne banke će finansirati 45% vrijednosti Projekta, dok će učešće građana biti minimum 5% vrijednosti kreditnog aranžmana.

Vlada Crne Gore je dodijelila subvenciju na kamatnu stopu za drugu fazu Projekta, i ista predstavlja razlika između ponuđene stope bankama i ugovorene stope sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope na odobrena kreditna sredstva, što u novčanom ekvivalentu predstavlja iznos od oko 66.000 eura godišnje u grejs periodu, koji iznos će se nakon početka otplate glavnice smanjivati na godišnjem nivou.

Uspješnost dosadašnje realizacije projekta se ogleda u uspostavljenoj efikasnoj organizacionoj strukturi koja uključuje koordinaciju nadležnih institucija Ministarstva održivog razvoja i turizma i Ministarstva finansija, Projektni odbor, Jedinicu za implementaciju Projekta, sprovođenje komunikacione strategije.

Realizacijom druge faze projekta 1000plus se ostvario pozitivan uticaj na podsticanje građevinskog i bankarskog sektora da povećaju ekonomsku aktivnost u oblasti poslova sa nepokretnostima, sa posebnim naglaskom na podsticanje građenja stambenih objekata u skladu sa kriterijumima zaštite životne sredine i ekološkim standardima gradnje.

Kao što je već navedeno u izvještaju, kroz II fazu projekta 1000plus je na nivou Crne Gore prodato 45,13% od broja prodatih stanova u novogradnji u Crnoj Gori u 2015. godini (Zavod za statistiku Crne Gore, Monstat 2015) što potvrđuje da ovaj projekat, pored socijalnog, ima i izuzetan ekonomski značaj, jer podstiče aktivnost građevinskog i bankarskog sektora.

Na osnovu dosadašnje realizacije i stečenog iskustva, kreiraće se i definisati kriterijumi za narednu, III fazu:

- *Obezbijediti dugoročan trend opadanja kamatnih stopa na stambene kredite.*
- *Obezbijediti niže cijene stambenih jedinica u svim regionima, bez obzira na dinamiku aktivnosti na tržištu nekretnina.*
- *Afirmisati gradnju u sjevernom regionu Crne Gore (tokom druge faze projekta prodate su svega dvije stambene jedinice u Bijelom Polju).*
- *Mogućnost redefinisana ciljne grupe prioriteta u smislu proširenja iste.*
- *Povećati konkurentnost kroz povećanje ponude.* Ideja je da se u projekat uključe i stanovi koji nijesu novogradnja, već starogradnja, ali koji zadovoljavaju sve uslove i kriterijume energetske efikasnosti i koji su u vlasništvu fizičkih lica. S tim u vezi, bi pravila, koja će biti definisana Javnim pozivom, bila vrlo striktna kako bi se izbjegle eventualne zloupotrebe u smislu sklapanja pravno nevaljanih kupoprodajnih ugovora. Sa partnerima iz CEB-a je dogovoren angažman eksperata koji će pripremiti studiju izvodljivosti naredne faze projekta i predložiti načine provjere i procjene energetske efikasnosti ponuđenih stanova, kao i mehanizme zaštite prilikom kupoprodaje starih stanova.
- *Pospješiti efikasnost monitoringa - investitori i banke.* Ideja je da se napravi tipski model kupoprodajnog Ugovora između investitora - prodavca stanova i građanina - kupca stana.

Prilog I

Izvještaj o realizaciji OKVIRNOG UGOVORA O ZAJMU između BANKE ZA RAZVOJ SAVJETA EVROPE i CRNE GORE - *Socijalno stanovanje za osobe s niskim primanjima* 2- Kreditni program (ref. LD 1871 (2015))

Loan Monitoring Sheet

- Appendix 5A. Loan monitoring
- Appendix 5B. Banks global monitoring

APPENDIX 5A

SOCIAL HOUSING

Loan Monitoring Sheet

LD 1871 (2015) - Access to property to eligible households

Tranche N°

Disbursement date
 CEB loan authorised
 CEB loan disbursed
 CEB Interest rate
 CEB Maturity

376
 376 families or 910 citizens
 87%
 3,99%
 240 months

Total Number of Dwellings
 Number of end beneficiaries
 Total utilised/allocated (%)
 Average on-lending rate
 Average maturity

CEB LOAN BREAKDOWN BY SIZE OF DWELLING						
NUMBER OF Rooms	NUMBER OF S/A.	%	TOTAL COST	CEB LOAN	% CEB loan per dwelling	REMARKS
Studios	18	4,79%	451.930,52€	225.965,26€	2,63%	
1 Room Apartements	249	66,22%	10.036.126,92€	5.018.063,46€	58,44%	
2 Rooms Apartements	99	26,33%	5.939.566,30€	2.969.783,15€	34,59%	
2 Rooms duplex Apartements	4	1,06%	245.640,00€	122.820,00€	1,43%	
3 Rooms Apartements	5	1,33%	430.547,20€	215.273,60€	2,51%	
3 Rooms duplex Apartements	1	0,27%	69.000,00€	34.500,00€	0,40%	
Total:	376	100,00%	17.172.810,94€	8.586.405,47€	100,00%	

CEB LOAN BREAKDOWN BY HOUSEHOLD SIZE						
SIZE OF THE FAMILY	SIZE OF FAMILY	NUMBER OF FAM.	TOTAL COST	CEB LOAN	% CEB loan per size of family	REMARKS
1 Member	111	111	3.740.841,84€	1.870.420,92€	21,78%	
2 Members	85	170	3.809.604,38€	1.904.802,19€	22,18%	
3 Members	99	297	5.063.311,70€	2.531.655,85€	29,48%	
4 Members	73	292	4.112.215,96€	2.056.107,98€	23,95%	
5 Members	8	40	446.837,06€	223.418,53€	2,60%	
Total:	376	910	17.172.810,94€	8.586.405,47€	100,00%	

CEB LOAN BREAKDOWN BY LOCATION						
MUNICIPALITY	NUMBER OF LOAN	TOTAL COST	CEB LOAN	% CEB loan per region	REMARKS	
Podgorica	352	16.304.354,02€	8.152.177,01€	94,94%		

Nikšić	22	803.744,92€	401.872,46€	4,68%	
Bijelo Polje	2	64.712,00€	32.356,00€	0,38%	
Total:	376	17.172.810,94€	8.586.405,47€	100,00%	

CEB LOAN BREAKDOWN BY BANK						
BANK	NUMBER OF MORTGAGES	%	CEB LOAN	BENEFICIARY DOWNPAYMENT	BANK LOAN	TOTAL SUM
Societe Generale Montenegro Bank	150	39,89%	3.412.635,24€	523.902,28€	2.888.732,95€	6.825.270,47€
NLB Montenegro bank AD Podgorica	106	28,19%	2.436.287,81€	367.243,57€	2.069.044,24€	4.872.575,62€
Crnogorska komercijalna bank AD Podgorica	42	11,17%	1.002.096,29€	167.361,67€	834.734,62€	2.004.192,58€
Erste bank AD Podgorica	31	8,24%	687.310,37€	114.615,99€	572.694,38€	1.374.620,74€
Prva bank AD Podgorica	28	7,45%	651.191,76€	86.339,76€	564.852,00€	1.302.383,52€
Lovćen bank AD Podgorica	19	5,05%	396.884,00€	51.493,00€	345.391,00€	793.768,00€
Total:	376	100,00%	8.586.405,47€	1.310.956,27€	7.275.449,19€	17.172.810,94€

REPUBLIC OF MONTENEGRO

BANKS GLOBAL MONITORING

LD 1871 (2015) - Access to property to eligible households

Date: May 2017

Name of the Bank	Total Number of Mortgages	Total Cost of Dwellings Financed	Total Amount of subsidized Mortgages	Total Amount of not subsidized Mortgages	Total Amount of Bank Mortgages	CEB Loan (Amount in EUR)	Bank Loan (Amount in EUR)	Downpayments (Amount in EUR)	Average Lending Rate	Average Maturity
1	2	3	4	5	6=4+5	7	8	9	10	12
Societe Generale Montenegro Bank	150	6.825.270,47€	6.301.368,19€	58.481,42€	6.359.849,61€	3.412.635,24€	2.888.732,95€	523.902,28€	3,99%	240 months
NLB Montenegro bank AD Podgorica	106	4.872.575,62€	4.505.332,05€	0,00€	4.505.332,05€	2.436.287,81€	2.069.044,24€	367.243,57€	3,99%	240 months
Crnogorska komercijalna bank AD Podgorica	42	2.004.192,58€	1.836.830,91€	0,00€	1.836.830,91€	1.002.096,29€	834.734,62€	167.361,67€	3,99%	240 months
Erste bank AD Podgorica	31	1.374.620,74€	1.260.004,75€	50.245,72€	1.310.250,47€	687.310,37€	572.694,38€	114.615,99€	3,99%	240 months
Prva bank AD Podgorica	28	1.302.383,52€	1.216.043,76€	0,00€	1.216.043,76€	651.191,76€	564.852,00€	86.339,76€	3,99%	240 months
Lovćen bank AD Podgorica	19	793.768,00€	742.275,00€	0,00€	742.275,00€	396.884,00€	345.391,00€	51.493,00€	3,99%	240 months
TOTAL:	376	17.172.810,94€	15.861.854,65€	108.727,14€	15.970.581,80€	8.586.405,47€	7.275.449,19€	1.310.956,27€	3,99%	240 months